- 7.8.1 Par Maître Lionel CARLES, transmis par courriel le 04 novembre 2019 :
- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 1.
- Devis n° DE00229 de la Société SASU Maçonnerie LAMBERT
- Devis n° 121707 de la société ST PLOMBERIE

- 7.8.2 Par Maître Lionel CARLES, transmis par courriel le 10 décembre 2019 :
- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 2.

- 7.8.3 Par Maître Lionel CARLES, transmis par courriel le 13 janvier 2020 :
- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 3.

- 7.9.1 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE, transmis par courriel le 24 mai 2019 :
- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 1.

- 7.9.2 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE, transmis par courriel le 19 juin 2019 :
- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 2.

- 7.9.3 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE, transmis par courriel le 16 septembre 2019 :
- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 3.

- 7.10.4 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE, transmis par courriel le 04 novembre 2019 :
- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 4.

- 7.10.5 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE, transmis par courriel le 05 novembre 2019 :
- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 4.
- Devis n° 121709 de la société ST PLOMBERIE
- Devis n° 121710 de la société ST PLOMBERIE

- 7.10.6 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE, transmis par courriel le 08 novembre 2019 :
- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 5.
- Devis n° DE00230 de la Société SASU Maçonnerie LAMBERT

- 7.10.7 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE, transmis par courriel le 15 janvier 2020 :
- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 6.

- 7.11.1 Par Maître Pierre-Paul VALLI, transmis par courriel le 24 mai 2019 :
- Transmet à l'expert les pièces suivantes à savoir :

- Courriel contenant un dire n° 1.

-8- REPONSES AUX CHEFS DE MISSION :

8.1 - Se rendre sur les lieux sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à NICE, en présence des parties, ou celles-ci régulièrement convoquées,

Nous nous sommes rendus sur les lieux, en présence des parties dûment convoquées (après avoir pris la convenance des avocats constitués) par lettres recommandées avec avis de réception postaux retournés par les services de La Poste.

Etaient présents le 29 janvier 2019 à 14h30

A la requête de :

S.C.I. NICE MIAMI
Rep/assistée de : Me Helena SAPIRA.

Mme Eléonore Victoria CZARIK
Assistée par Me Helena SAPIRA.

DEMANDERESSES :

Contre :

Synd. de copropriétaires VILLA DES FLEURS
Représenté par son syndic le Cabinet TABONI FONCIERE NICOISE
Assisté de : Me Nicolas DONNANTUONI et M. DELLA ROCCA du Cabinet TABONI.

Compagnie d'assurances AXA SA
Représentée par Me Frédéric VANZO.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

SARL PETITES LOCATIONS
Représentée par son représentant légal : Mme Isabelle COLOMB (Gérante) absente et représentée par M. ROCCETTI.

SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES LOCATIONS
Non comparante, ni représentée

Mme Elena COURTOIS
Assistée par Me Lionel CARLES.

Etablisement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER
Rep/assisté par Me Lionel CARLES.

M. Nicolas VIGUIER
Assisté par Me Lionel CARLES.

M. Vincent BARON-BARELLI
Représenté par Me Valérie SINKO excusée.

Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES, assureur de Mme CZARIK
Rep/assistée par Me Pierre-Paul VALLI.

DEFENDEURS

Intervenants volontaires :

Compagnie d'assurances MAAF, assureur de M. BARON-BARELLI
Rep/assistée par Me Astrid LANFRANCHI, substituée par Me YOUSSEF.

M. BELICCHI Arnault du Cabinet ELEX pour la compagnie d'assurances GAN

M. PREVOST Grégory du Cabinet TEXA pour la compagnie d'assurances MAAF

M. OLIVIER Maxence du Cabinet POLYEXPERT pour la compagnie d'assurances PACIFICA

M. MENDJISKI Patrick du Cabinet PLATEXPERT

Etaient présents le 16 avril 2019 à 14h30

A la requête de :

S.C.I. NICE MIAMI
Rep/assistée de : Me Helena SAPIRA.

Mme Eléonore Victoria CZARIK
Assistée par Me Helena SAPIRA excusée.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

DEMANDERESSES :

Contre :

Synd. de copropriétaires VILLA DES FLEURS
Représenté par son syndic le Cabinet TABONI FONCIERE NICOISE
Assisté de : Me Nicolas DONNANTUONI absent et M. DELLA ROCCA du Cabinet TABONI.

Compagnie d'assurances AXA SA
Représentée par Me Frédéric VANZO.

SARL PETITES LOCATIONS

Représentée par son représentant légal : Mme Isabelle COLOMB (Gérante) absente et représentée par M. ROCCETTI.

SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES LOCATIONS
Non comparante, ni représentée

Mme Elena COURTOIS
Assistée par Me Lionel CARLES absent.

Etablisement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER
Rep/assisté par Me Lionel CARLES absent.

M. Nicolas VIGUIER
Assisté par Me Lionel CARLES absent.

M. Vincent BARON-BARELLI
Représenté par Me Valérie SINKO.

Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES, assureur de Mme CZARIK
Rep/assistée par Me Pierre-Paul VALLI.

DEFENDEURS

Intervenants volontaires :

Compagnie d'assurances MAAF, assureur de M. BARON-BARELLI
Rep/assistée par Me Astrid LANFRANCHI, substituée par Me YOUSSEF.

M. xxx du Cabinet ELEX pour la compagnie d'assurances GAN

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

M. SATURNO Eric du Cabinet TEXA pour la compagnie d'assurances MAAF

M. xxx du Cabinet POLYEXPERT pour la compagnie d'assurances PACIFICA

M. MENDJISKI Patrick du Cabinet PLATEXPERT

Assistant de l'Expert
Monsieur ROSTAGNO Olivier

Etaient présents le mardi 23 juillet 2019 à 9h30.

S.C.I. NICE MIAMI
Rep/assistée de : Me Helena SAPIRA absente.

Mme Eléonore Victoria CZARIK
Assistée par Me Helena SAPIRA absente.

Synd. de copropriétaires VILLA DES FLEURS
Représenté par son syndic le Cabinet TABONI FONCIERE NIÇOISE
Assisté de : Me Nicolas DONNANTUONI absent
M. TABONI du Cabinet TABONI.

Compagnie d'assurances AXA SA
Représentée par Me Frédéric VANZO.

SARL PETITES LOCATIONS
Représentée par son représentant légal : Mme Isabelle COLOMB (Gérante) absente et représentée par M. ROCCETTI.

Mme Elena COURTOIS absente
Assistée par Me Lionel CARLES.

Etablisement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER.
Rep/assisté par Me Lionel CARLES.

M. Nicolas VIGUIER absent
Assisté par Me Lionel CARLES.

M. Vincent BARON-BARELLI
Représenté par Me Valérie SINKO.

Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES, assureur de Mme CZARIK
Rep/assistée par Me Pierre-Paul VALLI.

M. WERLBEN Thierry du Cabinet ELEX pour la compagnie d'assurances GAN

M. PREVOST Grégory du Cabinet TEXA pour la compagnie d'assurances MAAF

M. BELIN du Cabinet PLATEXPERT

Ma cliente invite donc les différentes parties à réfléchir et à discuter d'une répartition des frais, afin qu'elle puisse en obtenir le remboursement à l'amiable et éviter à tous une procédure à cet effet.

- Concernant la nécessité d'obtenir une autorisation de l'assemblée générale pour mettre en oeuvre la solution 2 :

Je remercie Monsieur l'Expert de bien vouloir nous confirmer que le complexe étanche serait à poser dans les studios du 5em étage dans lesquels se trouvent des sanitaires, points d'eau et alimentations, et en aucune façon dans les parties communes (ni dans les studettes sans point d'eau).

Aucune décision d'assemblée générale ne serait donc requise pour ces travaux à réaliser à l'intérieur des seules parties privatives.

Rappelons que l'expertise en cours a uniquement pour objet de proposer des solutions techniques pour remédier durablement aux désordres.

En d'autres termes, le dépôt de votre rapport n'est nullement conditionné par la tenue d'une assemblée générale.

Je vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme un Dire, au sens de l'article 276 du Code de procédure civile, qu'il convient d'annexer à votre rapport définitif.

L'Expert a répondu au dire n°9 le 12 octobre 2019:

Maître,
En effet, je n'ai reçu aucunes pièces demandées dans mon dernier compte rendu à Me Impératore pour les Petites locations concernant les factures, les attestations d'assurances, les éventuels constats amiables, les diverses autorisations. Il en est de même pour Mme Courtois et M. Viguier.
La non communication des ces pièces sera prise en compte dans la rédaction du pré-rapport et rapport définitif.

- La solution n°1 mettra fin définitivement aux problèmes des diverses fuites d'eau dans les studettes.
- La solution n°2 consiste à faire poser un complexe d'étanchéité sur les sol des studettes qui contiennent un ou plusieurs points d'eau avec ou sans sanitaires. Il est bien évident que ces étanchéités doivent être posées sous tous les réseaux d'eau et tous les sanitaires dans les studettes et posées par un professionnel qualifié possédant une assurance appropriée. Cette demande sera contrôlée par mes soins à la réception des devis. Le suivi par un maître d'œuvre des chantiers serait une garantie supplémentaire. Il faut prévoir un coût supplémentaire d'environ 10% sur le montant des travaux.
- Concernant la dépose des réseaux d'eaux dans les combles, je fais une demande au Syndicat de copropriétaire du SDC Villa des Fleurs par l'intermédiaire de Me Donnantuoni, de fournir un devis de dépose et d'évacuation des réseaux d'eau qui n'ont plus lieu d'être dans les combles.
- Il est bien évident que la pause d'un complexe d'étanchéité est nécessaire uniquement dans les locaux qui possèdent un ou des points d'eau. Il est inutile de le faire poser dans les autres studettes ou dans les parties communes qui ne possèdent pas de point d'eau. Le principal intérêt de faire procéder à la pose d'un tel revêtement serait qu'à la moindre fuite d'eau accidentelle, par négligence ou par malveillance, ne puisse plus se produire de sinistre dans les appartements inférieurs.
- Je n'ai à aucun moment tenu compte d'une éventuelle assemblée générale pour déposer mon rapport. Mon rapport sera déposé quand les investigations et les chiffrages seront terminés, ce qui est demandé dans la mission qui m'a été confiée par le Juge chargé du contrôle.

9-2-10 Par Maitre Helena SAPIRA par courriel le 13 janvier 2020 :

- Dire n° 10:

Monsieur L'Expert,
Veuillez recevoir mes meilleurs voeux pour cette nouvelle année.
Je vous écris en ma qualité d'avocate de la SCI NICE-MIAMI, propriétaire du lot n° 12 au sein de la Copropriété Villa des Fleurs, et de Madame Eléonore CZARIK, associée de ladite SCI et occupante de cet appartement.
Les copropriétaires de la Villa des Fleurs ont eu à subir le mardi 7 janvier 2020 et le mercredi 8 janvier 2020 des bruits assourdissants provenant d'importants travaux réalisés dans les chambres n°5 et 7 appartenant à Madame Courtois et Monsieur Viguier pour la 1er, et à la société Petites Locations pour la seconde.

Des travaux incluant des démolitions ont été réalisés.
Je rappelle que ces propriétaires ont déjà procédé, en cours d'expertise, sans votre accord et sans même vous en informer, (alors que la demande d'expertise judiciaire était en cours pour M. Viguier et Mme Courtois) à des travaux portant sur les installations sanitaires et de plomberies qui sont l'objet même de l'expertise judiciaire.
Je vous remercie dès lors, Monsieur l'expert, de bien vouloir demander officiellement aux conseils respectifs de la société Petites Locations et de M. Viguier et Mme Courtois la consistance de ces travaux, et s'ils portent directement ou indirectement sur les installations sanitaires, la plomberie, les canalisations ou raccordements de ces chambres.
Si c'est le cas, il convient que vous soyez informé de la teneur de ces travaux, susceptibles d'influer sur l'expertise en cours.
Je vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme un Dire, au sens de l'article 276 du Code de procédure civile, qu'il convient d'annexer à votre rapport définitif, ainsi que l'ensemble des précédents dire qui vous ont été transmis dans l'intérêt de mes clients.
J'adresse copie de la présente à l'ensemble de mes confrères.
Vous priant de recevoir, Monsieur l'Expert, l'assurance de ma meilleure considération.

L'Expert a répondu au dire n°10 le 13 octobre 2019:

Maître,
Je vous confirme que je n'ai été informé par aucune des parties pour l'exécution de travaux dans leurs studettes.
Je vais faire la demande à Me IMPERATORE, conseil de la S.C.I. Petites Locations et Me CARLES, conseil de M. Viguier et de Mme Courtois, de me communiquer au plus vite et avant le dépôt du rapport, la nature des travaux réalisés dans leurs studettes respectives.

9-2-11 Par Maître Helena SAPIRA par courriel le 13 janvier 2020 :

- Dire n° 11:

Monsieur L'Expert,
Veuillez recevoir mes meilleurs voeux pour cette nouvelle année.
Je vous écris en ma qualité d'avocate de la SCI NICE-MIAMI, propriétaire du lot n° 12 au sein de la Copropriété Villa des Fleurs, et de Madame Eléonore CZARIK, associée de ladite SCI et occupante de cet appartement.
Voici mes observations à la suite de la réception de votre le pré-rapport du 27 novembre 2020 :
1- L'installation du sanibroyeur en novembre 2018 par Mme Courtois et M. Viguier, puis au printemps 2019 par la société Petite Location (après les deux premiers accédits), ***n'a pas permis de mettre fin aux désordres, puisqu'un nouveau sinistre a été constaté en cours d'expertise, postérieurement à ces installations (le vendredi 9 août 2019 à partir de 13 h 30 jusqu'au samedi 10 août).***
Pourriez-vous le préciser dans votre rapport.
Par ailleurs, en dépit de vos demandes réitérées de production des factures des entreprises ayant réalisé ces aménagements, et de leur assurance, ces documents ne vous ont été fournis par aucun de ces deux propriétaires (ni M. Viguier et Mme Courtois, ni la société Petites Locations).
Il me semble donc important d'indiquer dans votre rapport que ces aménagements ont été réalisés ***par des non-professionnels, sans garantie ni assurance, sans aucune des autorisations requises (ni de l'autorité sanitaire, ni de la copropriété), en cours d'expertise pour la société Petites Locations, sans vous en informer ni requérir votre autorisation****, et concernant M. Viguier et Mme Courtois, alors qu'ils étaient informés qu'une expertise était sollicitée.*

2- Dans le point 8.6 de votre pré-rapport, vous indiquez que les réseaux d'eaux usées des studios du 5ème étage ne sont pas en conformité avec les règles de l'art et des normes du DTU 60.1 pour différentes raisons.
Il me semble important de préciser dans votre rapport qu'une partie de ces réseaux se trouvent au droit des studettes, et qu'une autre partie comprenant des canalisations individuelles ou communes se situe dans les combles et rejoint la colonne d'évacuation de l'immeuble.
3- Par ailleurs, selon les précisions données au point 8.6 de votre pré-rapport (en page 37), les préjudices subis par mes clients prennent naissance :
- Dans le collecteur qui est issu des sanitaires du studio de la Sarl Petites Locations,
- Et le collecteur récupérant les eaux des sanitaires du studio de la Sarl Petites Locations et du studio de Monsieur Baron-Barelli.
Il y a lieu de rajouter ici, à mon sens, qu'avant le mois de novembre 2018 et l'installation par M. Viguier et Mme Courtois d'un sanibroyeur, leurs eaux usées étaient récupérées dans les mêmes collecteurs que ceux de la société Petites Locations et les préjudices subis par mes clients prenaient également naissance dans cette double chambre n° 5.
4- Concernant le point 8.10 de votre pré-rapport (pages 40 et suivantes) et les éléments permettant de déterminer les responsabilités encourues :

Je me permets en premier lieu de rappeler que l'expertise diligentée à l'initiative de mes clients a pour but de ***mettre un terme définitif et durable aux sinistres récurrents subis dans leur appartement.***
Néanmoins, les informations fournies par vos soins doivent également permettre au Juge (ou aux parties en cas d'accord amiable) d'appréhender les personnes responsables de ces sinistres récurrents survenus depuis 2017. En effet, ces précisions permettront d'appréhender la manière dont les frais d'expertise, les frais de justice et le montant des divers préjudices subis par mes clients devront être répartis.
Or, jusqu'à l'installation d'un sanibroyeur le 15 novembre 2018, Mme Courtois et M. Viguier, propriétaires de la double chambre n° 5, étaient pleinement responsables des sinistres au même titre que la société Petites Locations (chambre n° 7), dès lors que les eaux d'évacuations de ces chambres étaient collectées dans une même canalisation.
Toutes les pièces du dossier qui vous ont été communiquées démontrent que les désordres prenaient naissance soit alternativement, soit cumulativement, dans l'une de ces chambres.
Il me semble nécessaire de rappeler dans votre rapport que jusqu'au 15 novembre 2018, Monsieur Viguier et Madame Courtois étaient pleinement responsables des désordres subis, au même titre que la société Petites Locations, s'agissant d'un collecteur d'eaux usées commun subissant des engorgements avec débordements par les douches ou les toilettes existantes dans l'une et l'autre chambre.
En second lieu, pourriez-vous préciser ***la responsabilité encourue par Monsieur Baron Barelli du fait des aménagements concernant sa chambre,*** *car cette question est à mon sens sujette à interprétation dans vos développements.*
En effet, selon vos indications, le collecteur issu des sanitaires du studio de la société Petite Location et le collecteur récupérant les eaux des sanitaires du studio de la société Petites Locations et du studio de Monsieur Baron-Barelli sont en pente nulle voire en contre-pente importante, « ce qui a pour effet que lorsqu'un des collecteurs se bouche, l'eau sale refoule dans la salle d'eau de la société Petite Location et inonde l'appartement de Madame Czarik ».
Je comprends de ce paragraphe qu'il convient d'en déduire que Monsieur Baron-Barelli est responsable au même titre que la société Petites Locations compte tenu de ces aménagements défectueux et non conformes aux règles de l'art.
Je comprends donc de votre pré-rapport que la société Petites Locations et Monsieur Baron-Barelli seraient responsables des sinistres, et par ailleurs, il conviendrait de rajouter la responsabilité de Monsieur Viguier et de Madame Courtois qui étaient dans une configuration identique à celle de la société Petites Locations jusqu'à la pose de leur sanibroyeur le 15 novembre 2018.
Pourriez-vous le confirmer explicitement afin d'éviter les interminables débats qui risquent d'avoir lieu si vos conclusions ne sont pas explicites sur cette question.
(Je réserve ici la question de la responsabilité du syndic et du syndicat des copropriétaires du fait de leurs carences et de leur inaction, qui relève d'un débat juridique, et non technique).

5- Concernant les solutions préconisées et les devis produits :

1- Afin d'éclairer au mieux le Tribunal, ***vous serait-il possible de donner des précisions sur ce qui fonde les deux solutions préconisées par vos soins*** *(la dépose de tous les sanitaires, réseaux d'eaux et points d'eaux dans les studios du 5ème étage ou subsidiairement, la pose d'un complexe étanche).*

En effet, ***il me semble nécessaire d'indiquer dans votre rapport,*** *pour la bonne compréhension des magistrats, que vos préconisations découlent du fait que la disparition des désordres de façon définitive et pérenne* ***reste totalement aléatoire à ce jour*** *compte tenu du fait que les aménagements existants, ainsi que l'utilisation des sanibroyeurs* ***sont susceptibles d'être à l'origine de nouveaux dégâts.***

En premier lieu, en dépit de vos demandes réitérées de production des factures des entreprises ayant réalisé ces aménagements et de leur assurance, ces documents ne vous ont été fournis ni par M. Viguier et Mme Courtois, ni par la société Petites Locations. ***Les travaux ont été réalisés à moindre coût, par des non-professionnels, sans aucune garantie ni assurance, et sans autorisation (ni des services sanitaires, ni de la copropriété, ni de vous-même en tant qu'expert judiciaire désigné).***

En second lieu, de telles installations supposent du soin et de la vigilance, toute mauvaise utilisation provoquant des occlusions avec eaux stagnantes sans évacuation possible.

A la présence d'un bouchon dans la canalisation ou dans le mécanisme peuvent s'ajouter la panne du mécanisme du moteur et du système de broyage, due à une mauvaise utilisation, tout objet ou quantité inadéquats étant susceptible de le boucher, les conduits d'un sanibroyeur étant très restreints.

La vigilance et le soin ainsi que l'entretien nécessaire à ce type de WC est donc peu compatible avec l'usage de location des studettes et le turn-over généré par celui-ci.

Il me semble important de préciser explicitement dans votre Rapport que la configuration actuelle ne permet pas de garantir la disparition des désordres, ce qui motive précisément les solutions proposées par vos soins.

2- Concernant la première solution proposée au point 8.7 de votre pré-rapport :

Pour mémoire, la première solution préconisée par vos soins consiste à la dépose de tous les sanitaires, de tous les réseaux d'eau et points d'eau dans les studios du 5ème étage.

Pourriez-vous acter du fait qu'en dépit de votre demande, aucun devis n'a été fourni par les parties concernées pour chiffrer cette solution, à l'exception du devis produit par l'avocat de la copropriété Me Donnantuoni *(devis de 244 € pour la dépose des conduites dans les combles).*

Les devis produits par M. Baron-Barelli, Mme Courtois et M. Viguier et la société Petites Locations correspondent tous à la 2em solution proposée par vos soins, subsidiaire (pose d'un complexe étanche).

3- Concernant la pose d'un complexe étanche, :

Je ne comprends pas le passage figurant en page 40, dernier paragraphe de votre pré-rapport, à savoir :

« L'appartement de Monsieur Baron-Barelli ne comporte pas de broyeur pour évacuer les eaux sales de ces sanitaires. Ces eaux s'évacuent par gravitation (pente vers la colonne commune). ***Le fait de surélever le receveur de la douche et de mettre en conformité les réseaux d'eaux usées dans l'appartement et dans les combles (pentes, supports de conduite, raccordements et autorisations diverses conformes aux règles de l'art et DTU) n'impliquerait pas l'obligation de poser une étanchéité sur les parties verticales de l'appartement ».***

Or, ce passage qui figure au point 8.10 de votre pré-rapport concernant les responsabilités encourues ***me semble contredire les développements figurant au point 8.7,*** *et exposant deux solutions, à savoir soit la dépose totale de tous les sanitaires réseaux et points d'eau, soit la pose d'un complexe étanche* ***sous tous les réseaux d'eau sanitaire, appareils et points d'eau.***

La mise en conformité du réseau au droit du studio de M. Baron-Barelli *(« mettre en conformité les réseaux d'eaux usées dans l'appartement* ***et dans les combles*** *(pentes, supports de conduite, raccordements et autorisations diverses conformes aux règles de l'art et DTU) »* ***ne figure pas dans les travaux et moyens nécessaires pour remédier aux désordres exposés au point 8.7 de votre pré-rapport.***

Vous serait-il possible dans votre rapport :

- D'expliciter ce point *(étant précisé que la mise aux normes du réseau en l'absence de préconisations détaillées par vos soins me semble être périlleuse et totalement aléatoire, aucun devis n'ayant au demeurant été réalisé en ce sens, et une telle issue supposant une décision de l'assemblée générale de la copropriété).*

- De confirmer que la solution 2 consistant « à faire poser un complexe étanche sous tous les appareils sanitaires et sur la totalité des surfaces horizontales des studios du 5 em étage chambre » s'applique pleinement à la chambre de Monsieur Baron-Barelli.

4- En page 38 de votre Pré-rapport, sous le point 8.8 :
Il y a lieu à mon sens de supprimer le mot « remplacement » dans le 1er paragraphe sous le point 8.8.
En effet, et sauf erreur de ma part, aucuns travaux de remplacement des conduites ne sont prévus dans les combles.
Je vous remercie de bien vouloir considérer la présente comme un Dire, au sens de l'article 276 du Code de procédure civile, qu'il convient d'annexer à votre rapport définitif, ainsi que l'ensemble des précédents dire qui vous ont été transmis dans l'intérêt de mes clients.
J'adresse copie de la présente à l'ensemble de mes confrères.

L'Expert a répondu au dire n°11 le 17 octobre 2019:

Maître,

En effet les préjudices subis par vos clients prennent naissance dans le collecteur qui récupère en premier les eaux des sanitaires de la studette de la Sté Petites Locations et en partie basse dans les combles, les eaux des sanitaires de la studette de M. Baron-Barelli. (voir le schéma entre les n° 2, 3 & 4). Cette connexion se trouve dans les combles communs et au-delà de la zone des principaux sinistres.
Concernant les aménagements de la studette de M. Viguier et Mme Courtois, je n'ai jamais vu le raccordement existant avant la modification de l'installation et la pose du broyeur.
Ces travaux ont été réalisés avant l'ouverture de mes investigations et je n'ai pas en ma possession de document attestant de la nature exacte de ces travaux. Seul un dire de Me CARLES confirme que des travaux de réfection de l'équipement de la salle de bains et de l'évacuation de la cuisine, ont été réalisés par ces clients le 12 novembre 2018.
Mes préconisations concernant la pose d'étanchéité sur la TOTALITE des surfaces horizontales des studettes du 5e étage me paraissent indispensables pour les studettes de la Ste Petites Locations et de M. & Mme Viguier-Courtois. En effet ces studettes utilisent des dispositifs de désagrégation et d'évacuation des matières fécales, type broyeur. Ces appareils sont d'un usage sensible et nécessitent un entretien régulier.
Je peux rajouter que nous avons constaté au cours des accédits qu'il manque du carrelage sous le broyeur de la studette de la Ste Petites locations, ce qui accroit les risques de sinistre dans l'appartement de vos clients.
Concernant la studette de M. Baron-Barelli une différence existe avec les autres sur le même étage. Le fait et surtout la possibilité de rehausser le receveur de la douche et reprendre les conduites de vidange des appareils sanitaires en respectant la norme N.F et DTU (prévoyant une pente de 1% par mètre, mais les règles de l'art prévoient 3% minimum), rendent ces installations conformes aux normes actuelles, sans appareil de type broyeur pour évacuer les eaux sales.
En effet dans le pré-rapport il apparaît au point 8.7, la dépose de la totalité des appareils sanitaires dans les studettes du 5e étage. Cet écrit a été réalisé dans les comptes rendus précédents, mais n'avait plus lieu d'être dans le pré-rapport. Il sera supprimé dans le rapport.
Après réflexion, il m'a semblé que d'autres solutions existaient, sans que vos clients soient inquiétés sur la durabilité des solutions trouvées à ce litige. A la rédaction du rapport il sera proposé les solutions suivantes, à savoir la pose d'étanchéité sur la totalité des sols de la studette de la Ste Petites Locations et la studette de M. Viguier et Mme Courtois; pour la studette de M. Baron-Barelli la possibilité de rehausser le receveur de la douche et reprendre les conduites de vidange des appareils sanitaires en respectant la norme N.F et DTU 60.1 (prévoyant une pente de 1% par mètre, mais les règles de l'art prévoient 3% minimum). Ceci permettra de rendre ces installations conformes aux normes actuelles, sans appareil de type broyeur pour évacuer les eaux sales.
Le mot « remplacement » dans le 1er paragraphe du point 8.8, est dû à une erreur. Il sera éliminé sur le rapport.
Une réponse de Me IMPERATORE m'est parvenue concernant les bruits dans les studettes du 5e étage, en ce qui conserve ces clients la Sté Petites Locations: ils n'ont réalisé aucuns travaux.
Je veux bien prendre en considération qu'il n'a pas été réalisé de travaux en fin décembre 2019 et début janvier 2020 dans les studettes de ces clients.
Une réponse m'est parvenue aussi par Me CARLES. Il en est de même pour ces clients M. Viguier et Mme Courtois. Ils n'ont pas fait de travaux durant cette période.
Je vais donc prendre rapidement les convenances des conseils et convoquer les parties pour un nouvel accédit.
Je ne manquerai pas de préciser ces points sur le rapport.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

J'informe les parties que vu les dires qui ont été rédigés ces derniers jours, je reporte au vendredi 24 janvier à 14h la dépose du rapport définitif auprès du TGI de Nice.

9-3-1 Par Maître Valérie SINKO par courriel le 19 mars 2019 :
- Dire n° 1:

Monsieur l'Expert
Mes Chers Confrères
Je vous prie de trouver ci dessous mes observations sur le compte rendu ayant valeur de Dires aux intérêts de Monsieur Vincent Barelli Baron ainsi qu'en pièce jointe son titre de propriété
-page 15 : erreur sur la double propriété, Monsieur Barelli n'a qu'un seul lot dans la copropriété 16 bis Avenue Georges Clémenceau qui comprend WC, douche et lavabo et il ne se situe pas au-dessus de la SCI Nice Miami et Mme CZARIK
-page 17 : il faudrait indiquer où se situent les sinistres.
Les sinistres se trouvent sous ou entre les appartements SARL PETITES LOCATION et M et Mme VIGUIER (cf constats de dégâts des eaux)
Aussi, important de faire une distinction entres les différents réseaux et leur pente et dire où se situent les pentes trop faibles ou nulles et dire à qui elles appartiennent.
-page 19 : Monsieur Barelli a acheté son lot en l'état, tous les branchements étaient existants (cf voir sur le palier les compteurs d'arrivée d'eau pour tous les lots).

L'Expert a répondu au dire n°1 dans le compte rendu n°2 :

Maître,
En réponse à votre dire n°1 qui contient vos observations, je vous informe que les réponses se trouvent dans les diverses réponses au chef de mission et dans mes pré-conclusions.

9-3-2 Par Maître Valérie SINKO par courriel le 21 octobre 2019 :
- Dire n° 2:

Monsieur l'expert,
J'interviens aux intérêts de Monsieur Baron Barelli Vincent et vous prie de trouver en pièce jointe les deux Devis sollicités l'un d'un montant de 1870 € TTC l'autre très conséquent d'un montant de 7480 € TTC et en rappel extrait de votre compte rendu numéro 2
Vous constaterez au vu dudit compte rendu :
• *Page 20 note que les préjudices chez M et MME CZARIK (salon et cuisine) se trouvent sous les lots SARL PETITES LOCATIONS et M et MME COURTOIS,*
• *Page 21, que ma Consoeur aux intérêts des Demandeurs, Me SAPIRA réitère et évoque les préjudices subis depuis de nombreuses années, à savoir des fuites d'eau usée aux plafonds salon et cuisine,*
• *Page 38, pré conclusions et synthèse provisoire, que vous notez que les désordres que subit l'appartement de M et MME CZARIK (...) proviennent d'un débordement du receveur de la douche de la salle d'eau de la SARL PETITES LOCATIONS,*
• *Toujours, page 38 vous identifiez une forte contre-pente sur la partie du collecteur issue des sanitaires du studio de M BARON-BARELLI, mais celle-ci ne peut être la cause du sinistre dans l'appartement de M et MME CZARIK.*
Le premier devis détaille les travaux que vous sollicitiez dans un premier temps (rehausser le receveur de douche et reprendre la plomberie cuisine en pourtour de l'appartement, en apparent).
Le deuxième répond à votre dernière demande et consiste à tout déposer pour appliquer un revêtement étanche au sol avant repose de tous les éléments.

Il est indéniable que les époux CZARIK subissent des dégâts mais il est aussi indéniable que Monsieur BARON n'est pas responsable. S'il est possible de réaliser (à titre préventif) des modifications comme vous l'avez préconisé (devis 39 avec reprise de la pente des évacuations).
En revanche, effectuer des travaux tels qu'ils apparaissent dans le devis 40 est manifestement disproportionné et porterait un préjudice financier substantiel à Monsieur Barelli Baron propriétaire de la petite studette non responsable , frais a priori que n'entend pas prendre en charge sa compagnie d'assurance.
Par ailleurs, créer une étanchéité sur les sols privatifs n'est pas satisfaisant (au vu des petites surfaces) en ce sens que l'eau peut facilement ruisseler sous la porte du logement et causer un dégât des eaux chez M et MME CZARIK au travers des parties communes non traitées et non étanches.
Enfin, si vous préconisez une étanchéité des sols, tous les copropriétaires du 5e étage côté droit comme côté gauche y compris la ou les studettes des époux CZARIK doivent être placés à la même enseigne puisque toutes les studettes du 5e étage sont munies d'évacuations et d'arrivées d'eau, elles devraient toutes être traitées de la même manière.
À savoir, faire faire une étanchéité dans toutes les studettes du 5e étage, aile droite et gauche, y compris la/les studettes de M et MME CZARIK.

L'Expert a répondu au dire n°2 le 05 novembre 2019:

Maître,

Je vous remercie pour la communication dans les délais des deux devis demandés.
En ce qui concerne votre remarque sur les travaux demandés concernant la pose d'étanchéité sur les sols de toutes les studettes du 5e étage, comme vous pourrez le lire dans ma réponse au dire n° 10 de Me SAPIRA: Il est bien évident que la pause d'un complexe d'étanchéité est nécessaire uniquement dans les locaux qui possèdent un ou des points d'eau. Il est inutile de le faire poser dans les autres studettes ou dans les parties communes qui ne possèdent pas de point d'eau. Le principal intérêt de faire procéder à la pose d'un tel revêtement serait qu'à la moindre fuite d'eau accidentelle, par négligence ou par malveillance, ne puisse plus se produire de sinistre dans les appartements inférieurs.
Les étanchéités doivent être réalisées dans les règles de l'art, avec des relevés d'étanchéité sur les côtés du complexe, qui servent à éviter les débordements dans les autres locaux, qui se trouvent être sans point d'eau.
Les « chambres de bonnes », studettes aujourd'hui, avaient été bâties à l'origine sans étanchéité sur les sols de l'étage, car les studettes ne possédaient pas de points d'eau (à la lecture des pièces fournies par les parties). Les points d'eau étaient centralisés aux toilettes et lave-mains dans le couloir de l'étage.
Je ne vois pas d'utilité à poser une étanchéité dans les locaux qui ne possèdent pas de points d'eau, car étant donné l'absence d'alimentation en eau des studettes, il ne peut pas se produire de fuite d'eau sur le sol ».
Concernant les studettes de Mme CZARIK, au cours des accédits, nous avons constaté que les appareils sanitaires avait été déposés et les réseaux d'eaux coupés, ce qui à été reporté dans mon compte rendu n°2 du 2 mai 2019, au paragraphe 8.2 et dans la réponse au dire n°6 de Me SAPIRA, où je lui confirme que les réseaux d'eaux doivent être neutralisés de façon définitive.

9-3-3 Par Maître Valérie SINKO par courriel le 03 décembre 2019 :
- Dire n° 3:

Cher Monsieur , Monsieur l'Expert
J'interviens aux intérêts de Monsieur Baron Barelli Vincent et vous prie de prendre connaissance de mes observations suite à votre synthèse valant pré-rapport en date du 27 Novembre 2019 transmis par voie postale.
*Page 67 de votre pré-rapport in fine, vous indiquez concernant mon Client : « le fait de surélever le receveur et de mettre en conformité les réseaux d'eau usée n'impliquerait pas l'obligation de poser une étanchéité sur les parties **verticales** de l'appartement. »*
Manifestement, il y a une erreur matérielle il faudrait lire
*« le fait de surélever le receveur et de mettre en conformité les réseaux d'eau usée n'impliquerait pas l'obligation de poser une étanchéité sur les parties **horizontales** de l'appartement. »*

Cette précision est substantielle puisque le premier devis qui a été transmis lors de mon dernier dire avec surélévation du bac à douche et correction des contre-pentes est de l'ordre de 1700 € alors que le second devis implique de rendre étanche les sols du logement s'élève à 7000 €.
Je vous prie de bien vouloir considérer la présente comme un Dire qui est transmis à l'ensemble des conseils des parties.

L'Expert a répondu au dire n°3 et n°4 le 14 janvier 2020:

Maitre,
En effet, il s'est glissé une coquille dans la rédaction du pré-rapport. Il fallait bien lire HORIZONTALES et non pas verticales.
Elle sera corrigée au cours de la rédaction du rapport définitif.
J'informe les parties que vu les dires qui ont été rédigés ces dernier jours, je reporte au vendredi 24 janvier à 14h le dépôt du rapport définitif auprès du TGI de Nice.

9-3-4 Par Maître Valérie SINKO par courriel le 13 janvier 2020 :
- Dire n° 4:

Cher Monsieur , Monsieur l'Expert
J'interviens aux intérêts de Monsieur Baron Barelli Vincent et vous prie de prendre connaissance de mes observations suite à votre synthèse valant pré-rapport en date du 27 Novembre 2019 transmis par voie postale.
*Page 67 de votre pré-rapport in fine, vous indiquez concernant mon Client : « le fait de surélever le receveur et de mettre en conformité les réseaux d'eau usée n'impliquerait pas l'obligation de poser une étanchéité sur les parties **verticales** de l'appartement. »*
Manifestement, il y a une erreur matérielle il faudrait lire
*« le fait de surélever le receveur et de mettre en conformité les réseaux d'eau usée n'impliquerait pas l'obligation de poser une étanchéité sur les parties **horizontales** de l'appartement. »*
Cette précision est substantielle puisque le premier devis qui a été transmis lors de mon dernier dire avec surélévation du bac à douche et correction des contre-pentes est de l'ordre de 1700 € alors que le second devis implique de rendre étanche les sols du logement s'élève à 7000 €.
Je vous prie de bien vouloir considérer la présente comme un Dire qui est transmis à l'ensemble des conseils des parties.

L'Expert a répondu au dire n°3 et n°4 le 14 janvier 2020:

Maitre,
En effet, il s'est glissé une coquille dans la rédaction du pré-rapport. Il fallait bien lire HORIZONTALES et non pas verticales.
Elle sera corrigée au cours de la rédaction du rapport définitif.
J'informe les parties que vu les dires qui ont été rédigés ces dernier jours, je reporte au vendredi 24 janvier à 14h le dépôt du rapport définitif auprès du TGI de Nice.

9-4-1 Par MaîtrePierre-Paul VALLI par courriel le 24 mai 2019 :

- Dire n° 1:

Monsieur l'expert,

En ma qualité de conseil de la Compagnie GAN Assurances, recherchée en qualité d'assureur de Madame CZARIK, je suis amené à vous adresser la présente, que vous voudrez bien considérer comme un dire à annexer à votre rapport, en y apportant tout élément de réponse que vous estimerez utile.

La Compagnie GAN, qui a versé à Madame CZARIK la somme de 1.891,73 € le 20 novembre 2018, se trouve subrogée dans les droits de celle-ci.

Par suite, la Compagnie GAN vous remercie de mentionner dans le pré-rapport que vous établirez que son préjudice s'élève à la somme principale de 1.891,73 €, dont elle est habile à réclamer remboursement à la partie qui sera déclarée responsable des désordres subis par la SCI NICE MIAMI et Madame CZARIK, à savoir la société PETITES LOCATIONS.

Vous remerciant par avance pour la suite attentive que vous voudrez bien réserver au présent dire, dont je réserve copie à mes confrères, Maître SAPIRA (conseil de Madame CZARIK et de la SCI MIAMI), Maître DONNANTUONI (conseil du SDC VILLA DES FLEURS), Maître VANZO (conseil de la Compagnie AXA, assureur du SDC VILLA DES FLEURS), Maître CARLES (conseil des consorts COURTOIS et VIGUIER et de leur assureur, PACIFICA), Maître SINKO (conseil de Monsieur BARON-BARELLI) et Maître LANFRANCHI (conseil de la MAAF, assureur de Monsieur BARON-BARELLI).

L'Expert a répondu au dire n°1 le 27 mai 2019:

Maître,

j'ai bien pris note de votre demande et j'intégrerai votre dire dans le pré-rapport et le rapport définitif.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

9-5-1 Par Maitre Frédéric VANZO par courriel le 18 mai 2019 :

- Dire n°1:

Monsieur l'Expert,

Je vous écris en ma qualité de conseil de la compagnie Axa, assureur dans les limites et conditions de la police, du syndicat « Villa des fleurs » et vous prie de considérer la présente comme un Dire à annexer à votre rapport d'expertise après y avoir apporté réponse.

J'ai pris connaissance d'un courriel de la SARL PETITES LOCATIONS (Mme Colomb) à vous adressé, en date du 16 mai 2019.

Ce courriel se rapporte à vos investigations menées le 16 avril 2019.

Or, sauf grossière erreur de ma part, ce dont vous voudriez alors, avec les autres parties, bien m'excuser, d'une part, Mme Colomb n'était pas présente à vos opérations et d'autre part il n'a pas été trouvé de « chiffon blanc » dans la canalisation verticale.

Il est regrettable et surprenant que Mme Colomb, gérante de cette sarl PETITES LOCATIONS, auteur de travaux non déclarés, non autorisés par le syndic, et réalisés en violation des règles de l'art, se permette des critiques infondées.

Je vous demande donc de prendre position explicite sur ce courriel.

Je communique copie de la présente à l'ensemble des parties en la cause et vous prie de croire, Monsieur l'Expert, à l'expression de mes salutations distinguées.

L'Expert a répondu au dire n°1 le 27 mai 2019:

Maitre,

en effet Madame Colomb, n'était présente à aucun des accédits, elle était représentée.
Au cours des passages de la caméra vidéo dans les conduites, nous n'avons constaté aucun chiffon blanc ou d'une autre couleur.
Vous trouverez en pièce jointe la réponse au dire de Mme Coulomb pour la sarl Petites Locations.

9-6-1 Par Maître Lionel CARLES par courriel le 04 novembre 2019 :

- Dire n°1:

1016

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

Cher Monsieur l'Expert,

Je reviens vers vous dans le dossier référencé en marge, d'ordre et pour le compte de mes clients.

Suite à votre demande de communication de devis, je vous prie de trouver sous ce pli :

- un devis de la SASU MACONNERIE LAMBERT en date du 31 octobre 2019 ayant pour objet la démolition et l'évacuation de la chape de carrelage et la pose d'un isolant et réalisation d'une chape mortier.

- Un devis de la société S.T PLOMBERIE ayant pour objet la dépose de l'intégralité de l'existant et la remise en place à l'identique des alimentations et équipements de la salle de douche, cuisine et WC avec production d'eau chaude.

Je vous en souhaite bonne réception.

Par ailleurs, je vous confirme en tant que de besoin que mes clients ont procédé à la réfection de leur équipement de salle de bain et évacuation de la cuisine le 12 novembre 2018 sans recourir à un professionnel et n'ont donc pas conservé une quelconque facture de ces travaux.

Il n'en reste pas moins que lesdits travaux existaient avant même que l'ordonnance de référé qui vous a désigné n'ait été rendue, cette dernière datant du 27 décembre 2018.

De plus, mes clients ont sollicité récemment que l'assemblée générale des copropriétaires valide les travaux existant et notamment le branchement sur la colonne descendante ainsi que vous avez pu le constater.

Sur ce point, les travaux effectués antérieurement à vos opérations d'expertise avaient permis de mettre un terme à quelconque désordre provenant des lots appartenant à mes clients au détriment des demandeurs

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

L'Expert a répondu au dire n°1 dans le pré-rapport:

Maître,
Je vous remercie pour la communication des devis demandés.
Je prends note des vos remarques concernant les travaux réalisés par vos clients et leur existence bien avant leur achat.
je vous rappelle qu'au cours du premier accédit, nous avons visité toutes les studettes du 5e étage et que nous avons constaté que certaine studettes ne possèdent plus de sanitaires ou de point d'eau (voir en page n° 29 du 2e compte rendu)

9-6-2- Par Maître Lionel CARLES par courriel le 9 décembre 2019 :
- Dire n°2:

Monsieur l'Expert,
Je reviens vers vous dans le dossier référencé en marge d'ordre et pour le copte de madame COURTOIS et de Monsieur VIGUIER es qualité de propriétaires dans le cadre de ce dossier.
J'ai pris bonne note devoir pré-rapport.
Je tiens encore à voter que mes clients propriétaires d'un double studio, lot n°5, se sont raccordés à une colonne commune.
Que le diamètre et la typologie de ce raccordement ne créent plus de désordres à la partie demanderesse.
que de surcroît le WC est un Sanibroyeur.
Mes clients ont sollicité de la copropriété l'autorisation de ce raccordement.
En l'état, il n'existe plus aucun risque d'une quelconque fuite et/ou de désordre pour la partie demanderesse.
Je vous remercie de bien vouloir annexer la présente comme un Dire récapitulatif.

9-6-3- Par Maître Lionel CARLES par courriel le 13 janvier 2020 :
- Dire n°3:

Monsieur l'Expert,
Je reviens vers vous dans le dossier référencé en marge d'ordre et pour le compte de madame COURTOIS et de Monsieur VIGUIER es qualité de propriétaires dans le cadre de ce dossier.
J'ai pris bonne note de votre pré-rapport.
Je tiens encore à noter que mes clients propriétaires d'un double studio, lot n°5, se sont raccordés à une colonne commune.
Le diamètre et la typologie de ce raccordement ne créent plus de désordres à la partie demanderesse.
De surcroît le WC est un Sanibroyeur.
Mes clients ont sollicité de la copropriété l'autorisation de ce raccordement.
En l'état, il n'existe plus aucun risque d'une quelconque fuite et/ou de désordre pour la partie demanderesse.
Par ailleurs, je vous confirme en tant que de besoin que mes clients ont procédé à la réfection de leur équipement de salle de bain et évacuation de la cuisine le 12 novembre 2018 sans recourir à un professionnel et n'ont donc pas conservé une quelconque facture de ces travaux.
Il n'en reste pas moins que lesdits travaux existaient avant même que l'ordonnance de référé qui vous a désigné n'ait été rendue, cette dernière datant du 27 décembre 2018.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

L'Expert a répondu au dire n°2 et n°3 le 17 janvier 2020:

Maître,

En réponse au dire n° 1 du 13 janvier 2020 par courriel, veuillez trouver le détail des factures et devis pouvant répondre à vos interrogations sur la répartition des frais, des travaux de réparation et des mises en conformité.
- Dommages consécutifs:
la S.C.I. NICE MIAMI et Mme C ZARIK
Facture de la société INSOBAT n° 20190328 du 27/02/19 d'un montant de 2 101€.
Devis de travaux de remise en l'état du plafond tendu et des murs pour le montant de 3 080€.
Facture d'intervention de la société de plomberie et dépannage des 12/11/18,11/09/18 et 10/04/18 pour un montant de 2 519,15€ TTC.
Préjudice financier résultant d'une perte d'activité consécutive aux sinistres à gérer pour le montant de 1 170€TTC.
Heures de ménages induites par les sinistres: 30h x 15€ = 450€TTC.
Préjudice moral suites aux sinistres à répétition (d'eaux usées), troubles du sommeil, et autres troubles, voir certificat médical du 3/03/19 pour un montant de 3 000€.
Facture d'huissier, PV de constat pour le montant de 330€.
Intervention de Platexpert (expert des requérants) Facture du 14/12/17 d'un montant de 600€ et facture du 14/11/18 d'un montant de 960€.
- Coût des réparations:
Sté PETITES LOCATIONS
Devis n° 101910 de la société S.T. PLOMBERIE d'un montant de 3 617,70€ pour les travaux de plomberie dans la studette.
Devis n° 101909 de la société S.T. PLOMBERIE d'un montant de 935,00€ pour les travaux de plomberie dans les combles
M. BARON-BARELLI
Devis n° 2019-39 de la société AZUR BATI PRO06 d'un montant de 1 870,00€ pour les travaux de plomberie.
M. VIGUIER et Mme COURTOIS
Devis n° 121707 de la société S.T. PLOMBERIE d'un montant de 5 903,70 € pour les travaux de plomberie.
- Frais de mise en conformité:
Sté PETITES LOCATIONS
Devis n° de 00000230 de la société SASU Maçonnerie LAMBERT d'un montant de 1 507,00€, pour les travaux d'étanchéité.
M. BARON-BARELLI
Devis n° 2019-40 de la société AZUR BATI PRO06 d'un montant de 7 480.00€ pour les travaux de plomberie, étanchéité et maçonnerie.
M. VIGUIER et Mme COURTOIS
Devis n° de 00000229 de la société SASU Maçonnerie LAMBERT d'un montant 2 117,50 € de pour les travaux d'étanchéité
Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS
Devis n° DV201910191 de la société Les 3 Eléments d'un montant de 244,00€ pour la dépose des conduites dans les combles.
En réponse au dire n° 2 du 16 janvier 2020 par courriel.
Le remplacement des réseaux horizontaux des studettes du 5e étage, n'est réalisable que pour la studette de M. Barron-Barelli pour la raison que j'ai donné à Me SAPIRA dans ma réponse à son dire n° 11 « Concernant la studette de M. Baron-Barelli une différence existe avec les autres sur le même étage. Le fait et surtout la possibilité de rehausser le receveur de la douche et reprendre les conduites de vidange des appareils sanitaires en respectant la norme N.F et DTU (prévoyant une pente de 1% par mètre, mais les règles de l'art prévoir 3% minimum), rendent ces installations conformes aux normes actuelles, sans appareil de type broyeur pour évacuer les eaux sales. ».
Pour les studettes de la Sté Petites Locations et de M. Viguier et Mme Courtois, les réseaux ne pourront pas être posés avec assez de pente pour l'écoulement, ce qui entraînera des dysfonctionnements avec le temps.
Concernant le suivi des travaux par un maître œuvre, le coût financier sera de 10 à 15% du prix des travaux réalisés par les entreprises.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

J'informe les parties que vu les dires qui ont été rédigés ces derniers jours, je reporte au vendredi 24 janvier à 14h la dépose du rapport définitif auprès du TGI de Nice.

9-7-1 Par Madame COLOMB de la sarl PETITES LOCATIONS par courriel le 15 mai 2019 à 10:15h:

- Dire n°1:

Bonjour ,
Suite à un autre contrôle de la canalisation nous avons noté ceci :
1/Votre assistant avec un poids approximatif de 90 kgs pour prendre l'inclination de la part finale de la canalisation s'est positionné sur une table qui poussait la canalisation vers le bas donc modifiait l'inclinaison.
2/Son niveau de 100 cm est trop long en le positionnant sur le tube de l'évacuation touchait le regonflement des raccords
3/Il faut obligatoirement utiliser un inclinomètre digitale de ce fait on photographie le cadran de l'inclinomètre et non se baser sur l'interprétation de la position de la bulle d'air sur le niveau dans un endroit privé d'éclairage.
4/ quand vous positionnez l'inclinomètre digital il ne faut pas se mettre sur la poutre qui tient le tube de l'évacuation .
Dans la précédente expertise , il y avait 4 personnes d'un poids de 90 kgs chacun sur la même poutre la faisant fléchir et par conséquent donner l'inclinaison des tubes d'évacuation erronés .
Nous vous rappelons que les combles n'ont pas de sol et donc les poutres fléchissent même avec le poids d'une personne .
Mon studio possède un wc suspendu donc plus haut que les wc normaux , on est sur 24 et 26 cm de l'évacuation des eaux .
Considérant la distance de mon wc et la canalisation verticale il y a à peu près 8 mètres .
8 mètres par 2 cm d'inclinaison par mètre résulte une différence de 16 cms , à l'inverse mon wc est de 24 minimum donc l'inclinaison des tubes est de 5 cms par mètre linéaire à peu près .
Donc pour ces motifs je vous demande de fixer une autre date d'expertise , ça sera ma priorité mettre dans les combles une illumination .
N'obtenant rien je serai contraint de vérifier l'inclinaison des tubes d'évacuation avec l'aide d'un huissier avec un inclinomètre digitale .
Avec mon endoscope j'ai découvert la cause de l'engorgement avec le chiffon blanc qui est encore partiellement attaché à la canalisation verticale .

9-7-1 Par Madame COLOMB de la sarl PETITES LOCATIONS par courriel le 15 mai 2019 à 10:31h:

- Suite dire n°1:

Erreur à corriger :
Notre wc est de 24 cm minimum de hauteur donc l'inclinaison sur 8 mètre linéaire est de 3 cm par mètre .
Donc l'inclinaison du tube d'évacuation des eaux noires est de 3 cms par mètre linéaire .

Isabelle Colomb

Le 15 mai 2019 à 10:15, Isabelle Colomb <isabellecolombnice@gmail.com> a écrit :

Bonjour ,
Suite à un autre contrôle de la canalisation nous avons noté ceci :
1/Votre assistant avec un poids approximatif de 90 kgs pour prendre l'inclination de la part finale de la canalisation s'est positionné sur une table qui poussait la canalisation vers le bas donc modifiait l'inclinaison.
2/Son niveau de 100 cm est trop long en le positionnant sur le tube de l'évacuation touchait le regonflement des raccords
3/Il faut obligatoirement utiliser un inclinomètre digitale de ce fait on photographie le cadran de l'inclinomètre et non se baser sur l'interprétation de la position de la bulle d'air sur le niveau dans un endroit privé d'éclairage.
4/ quand vous positionnez l'inclinomètre digital il ne faut pas se mettre sur la poutre qui tient le tube de l'évacuation .
Dans la précédente expertise , il y avait 4 personnes d'un poids de 90kgs chacun sur la même poutre la faisant fléchir et par conséquent donner l'inclinaison des tubes d'évacuation erronés .

Nous vous rappelons que les combles n'ont pas de sol et donc les poutres fléchissent même avec le poids d'une personne .

Mon studio possède un wc suspendu donc plus haut que les wc normaux , on est sur 24 et 26 cm de l'évacuation des eaux .
Considérant la distance de mon wc et la canalisation verticale il y a à peu près 8 mètres .

8 mètres par 2 cm d'inclinaison par mètre résulte une différence de 16 cms , à l'inverse mon wc est de 24 minimum donc l'inclinaison des tubes est de 5 cms par mètre linéaire à peu près .
Donc pour ces motifs je vous demande de fixer une autre date d'expertise , ça sera ma priorité mettre dans les combles une illumination .
N'obtenant rien je serai contraint de vérifier l'inclinaison des tubes d'évacuation avec l'aide d'un huissier avec un inclinomètre digitale .
Avec mon endoscope j'ai découvert la cause de l'engorgement avec le chiffon blanc qui est encore partiellement attaché à la canalisation verticale .

L'Expert a répondu aux dires n°1 et n°1bis le 27 mai 2019:

Madame,
1/ Pour information mon assistant pèse environ 87kg, ce qui sur une poutre en bois rectangulaire de dimensions 10cm x 20cm environ, ne peut faire fléchir cette dernière que de quelques millimètres seulement. Cela ne peut avoir une influence sur la pente de la conduite.
2/ Le niveau métallique utilisé mesure bien 100cm et nous n'avons retenu uniquement que les relevés de niveau effectués entre les raccords.
3/ Le niveau à bulle est très précis. « L'interprétation » comme vous dites, se fait entre des repaires où se place la bulle.
A vos dires quatre personnes se trouvaient sur la poutre, ce qui est matériellement très difficile à réaliser pour bien observer ledit niveau. Je vous laisse imaginer quatre personnes alignées les unes derrière les autres sur une poutre de 10cm de large, à essayer examiner une bulle grosse d'un centime.
Les trois personnes et moi-même, nous trouvions sur une planche en bois, qui a été installée à la construction du bâtiment en vue de la pose des citernes, remplies de plusieurs milliers de litres d'eau pour alimenter les appartements du bâtiment.
Vous pouvez deviner le poids que peut supporter une telle structure.
Ce ne sont pas quatre personnes qui peuvent faire s'affaisser de plusieurs centimètres une poutre, sans faire de dommage sur le plafond de l'appartement inférieur.
Je vous rappelle que nous avons constaté que la conduite n'est soutenue que par quelques colliers qui sont plus ou moins cassés, (en page 38 du 2e compte rendu).
Si la poutre avait fléchi par le poids des personnes, elle n'aurait pas pu faire fléchir la conduite, vu que cette dernière n'est pas solidaire de la poutre.
En outre sur les images de la caméra vidéo, on voit bien que l'eau reste dans la conduite. En page 27 du 2e compte rendu, sur la photo de droite on peut voir que la conduite est à moitié pleine d'eau et à ce moment-là, l'assistant était seul sur l'une des poutres.
En ce qui concerne la hauteur de la sortie du toilette, je suis d'accord avec vous. Cependant vous oubliez peut-être le receveur de la douche, qui se trouve lui bien plus bas que la sortie de la cuvette.
Au cours de l'accédit du 16 avril 2019 M. XXX (qui vous représente, et dont le nom est illisible sur la feuille de présence), a bien précisé que le receveur de la douche de la SARL PETITES LOCATIONS, se trouve à 11cm au-dessous de celui du studio de M. BARON-BARELLI (en page 21 du 2e compte rendu).
Comme, je vous l'écris dans le paragraphe supérieur, la sortie de votre cuvette se trouve à une hauteur de 24cm (hauteur que je n'ai pas vérifié personnellement, mais qui est réaliste).
Vous omettez que la conduite n'est pas rectiligne d'un point haut (24cm) à un point bas (0cm). Au cours de son trajet la conduite subit des pentes plus ou moins importantes (comme par exemple le grand huit des fêtes foraines).
Au sujet de votre découverte d'un chiffon blanc, partiellement encore attaché à la conduite verticale, je vous informe qu'au cours du passage de la caméra vidéo dans la conduite sur une longueur de 10m, je n'ai pas constaté de présence de chiffon blanc.

Je ne vois pas ce qu'un nouvel accédit pourrait nous amener de plus. Nous avons constaté que le diamètre de la conduite horizontale n'est pas adapté à l'installation sanitaire existante, que les colonnes verticales ne présentent pas de défaut apparent et que certaines parties des conduites horizontales sont en pente voire en contre-pente (page 38 39 du compte rendu).
Cela ne pourrait entrainer qu'un surcoût à l'expertise.

9-8-1 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE par courriel le 24 mai 2019 :

- Dire n°1:

Monsieur l'Expert,
J'interviens auprès de vous en ma qualité de conseil de la société PETITES LOCATIONS et de Maître Denis GASNIER, ès qualités, qui me saisissent ce jour du dossier visé en référence.
Je vous prie tout d'abord de bien vouloir excuser mon intervention tardive.
Mes clients m'ont indiqué que vous seriez sur le point de rédiger votre rapport d'expertise, conformément à la mission ordonnée par le tribunal de grande instance de Nice.
Aussi, je vous saurais gré de bien vouloir reporter la rédaction de votre rapport d'un mois minimum, de manière à ce que je puisse réunir l'ensemble des pièces du dossier et, le cas échéant, vous adresser un dire récapitulant les observations de mes clients.
Naturellement, je m'attacherai à vous adresser mes remarques au plus tôt afin de ne pas retarder le dépôt de votre rapport définitif.
Copie de la présente est naturellement transmise à l'ensemble des parties et de leurs conseils, auprès desquels je me permets d'ores et déjà de solliciter la communication des dires qui ont déjà été échangés.
Je vous remercie du temps que vous aurez consacré à me lire et, dans l'attente de votre retour, me tiens à votre entière disposition pour évoquer ce dossier.

L'Expert a répondu au dire n°1 le 27 mai 2019:

Maître,
en effet, je suis en attente des devis pour les remises en l'état et des travaux à réaliser pour remédier au litige.
Ayant des difficultés pour obtenir des devis, j'ai organisé une date de visite sur le site (le lundi 17 juin 2019 à 14h30) avec les entreprises pour établir des devis.
Cette visite va obligatoirement retarder la rédaction de mon pré-rapport.
En conséquence, je vous accorde le mois de délai supplémentaire que vous avez sollicité.

9-8-2 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE par courriel le 19 juillet 2019 :

- Dire n°2:

Monsieur l'Expert,
J'interviens auprès de vous en ma qualité de conseil de la société PETITES LOCATIONS et de Maître Denis GASNIER, ès qualités, et vous adresse quelques observations en vue de l'accédit qui se tiendra le 23 juillet prochain.
Je vous prie tout d'abord de bien vouloir noter que ma cliente sera dûment représentée par Monsieur Federico ROCCETTI lors de cette réunion. Ce dernier était déjà présent lors de l'accedit du 16 avril dernier.
Ensuite, à l'analyse du dernier schéma que vous avez communiqué aux parties (PJ), il apparaît qu'une erreur s'y est glissée.
En effet, les eaux usées (évier, douche, lavabo, wc) de l'appartement n°7 (PETITES LOCATIONS) s'écoulent dans un collecteur relié à la colonne commune à laquelle est également rattachée l'appartement n°5 (M. et Mme. VIGUIER-COURTOIS) et non au réseau qui est raccordé à la colonne commune située – sur votre schéma – au niveau de l'appartement n°4 (en haut du schéma).

Par ailleurs, je préciserai qu'en tout état de cause, la société PETITES LOCATIONS a acquis ce bien il y plus de dix années et que l'ensemble des canalisations et collecteurs, au jour de l'acquisition, se trouvait dans l'état actuel.
Ma cliente n'a donc en aucun cas modifié le circuit d'évacuation des eaux usées.
Enfin, ma cliente me signale qu'un chiffon boucherait encore l'une des canalisations que vous avez déjà expertisée.
Si tel est le cas, Monsieur ROCCETTI vous indiquera la localisation exacte de ce bouchon et, le cas échant, je vous remercierais de bien vouloir relater son existence dans le cadre de votre prochain compte-rendu.

L'Expert a répondu au dire n°2 le 27 juillet 2019:

Maître,

je vous remercie de m'avoir informé sur la venue officielle de M. ROCCETTI pour représenter la société LES PETITES LOCATIONS et Me GASNIER à l'accédit du mardi 23 juillet 2019 à 9h30.
En ce qui concerne l'erreur qui se serait glissée dans mon schéma, je vous informe que la modification du raccordement des eaux usées du studio DES PETITES LOCATIONS a été faite récemment et bien après l'accédit du 11 février 2019 à 14h30. Au cours de cet accédit, nous avons fait couler de l'eau dans les appareils sanitaires de cet appartement afin de vérifier son raccordement sur la colonne verticale n°4 du schéma.
Sur la colonne verticale dans le comble (n° 5 sur le schéma, voisin avec les studios de M. et Mme VIGUIER -COURTOIS), nous n'avons constaté aucun raccordement sur cette colonne verticale, hormis le raccordement de l'appartement VIGUIER-COURTOIS, comme on peut le constater sur la photo suivante et en page n° 16 du compte rendu n° 1 du 11 février 2019.
Sur la photo réalisée au cours de l'accédit technique du 23 juillet 2019, et sur les mêmes lieux, on peut voir la modification avec le raccordement de la sortie du broyeur du studio LES PETITES LOCATIONS (sur la ventilation primaire de chute) sur la colonne verticale des cuisines des appartements inférieurs.

Photo prise au cours de l'accédit du 29 janvier 2019.
Les pointillés indiquent la zone où le raccordement a été effectué.



Photo prise au cours de l'accédit du 23 juillet 2019.
La flèche et les pointillés rouges indiquent le raccordement qui a été effectué sur la ventilation primaire de la chute de la colonne. Les pointillés verts indiquent la conduite qui a été installée récemment par LES PETITES LOCATIONS.



Concernant le chiffon qui boucherait l'une des canalisations, au cours de l'accédit technique du mardi 16 avril 2019, nous n'avons pas constaté la présence d'un quelconque chiffon ou autre objet dans aucune des conduites que nous avons examiné.
Comme le décrit votre cliente, si un chiffon ou autre objet se trouvait encore dans l'un des réseaux, nous serions dans le cas d'un débordement d'eau usée dans l'un des appartements inférieurs,
à ma connaissance ce n'est pas le cas.
Au cours de l'accédit, M. ROCCETTI, nous a exposé le problème de ce chiffon. Il nous informe qu'il l'a vu à environ 4m dans la colonne verticale (n°4 sur le schéma), en nous affirmant qu'il était en possession de photos et qu'il allait nous les faire parvenir.

9-8-3 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE par courriel le 16 septembre 2019 :
- Dire n°3:

Monsieur l'Expert,
En notre qualité de conseils de la société PETITES LOCATIONS et de Maître GASNIER, ès qualités, nous nous permettons de revenir vers vous dans le cadre de l'affaire visée en objet.
La présente est un dire au sens de l'article 276 du Code de procédure civile que
nous vous remercions de bien vouloir annexer à votre rapport définitif.
Nous répondons successivement à vos demandes de pièces :
- Sur l'attestation d'assurance et la déclaration de sinistre à la compagnie d'assurance

L'ancien locataire du studio avait évidemment souscrit une assurance habitation mais ses garanties n'ont jamais eu à être mobilisées en cours de bail puisqu'aucun désordre apparent n'a été signalé par ce locataire. Il n'a en conséquence jamais eu à déclarer un quelconque sinistre à son assureur.
- Sur la facture de pose du sanibroyeur
Vous trouverez ci-joint copie de la facture d'achat de ce produit qui a ensuite été installé directement par ma cliente.
Contact a été pris par ma cliente avec l'autorité sanitaire compétente (service communal hygiène et santé de la ville de Nice), par téléphone et par voie de mail (M. GOSSUAN 0497132838 – hygiène.santé@ville-nice.fr), sans retour à ce jour.
Par ailleurs, il sera précisé que l'appartement de Monsieur VIGUIER est également équipé d'un sanibroyeur depuis le mois d'octobre 2018 mais que
celui-ci n'a fait l'objet d'aucune observation particulière de votre part alors qu'il ne semble pas que la copropriété et/ou l'autorité sanitaire ait autorisé son installation.

L'Expert a répondu au dire n°3 le 25 septembre 2019:

Maître,
je vous remercie pour la copie de la facture d'achat de broyeur en date du 09/05/2019 et les informations sur les attestations d'assurances du studio de la société les PETITES LOCATIONS
En ce qui concerne ma demande sur les autorisations des installations des broyeurs dans les studio,
Je vous demande de vous reporter à mon **3e compte rendu « succinct » du 26 juillet 2019 en page 6 et sur ma réponse au dire n° 6 et n°7 de Me SAPIRA en date du 27 août 2019 « en rappel aux parties» en page 3.**
J'ai fait à Me CARLES ainsi qu'à vous-même, les mêmes demandes de pièces notamment: les autorisations d'installations des broyeurs.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

L'Expert demande les pièces suivantes à:
- Me IMPERATORE: l'attestation d'assurance, la ou les déclarations de sinistre à la compagnie d'assurances, des éventuels constats amiables, la ou les factures des travaux de la pose du broyeur, l'avis de l'autorité sanitaire pour l'installation d'un broyeur et la ou les autorisations des travaux sur la colonne commune dans les combles, concernant le studio LES PETITES LOCATIONS.
- Me CARLES: la ou les factures des travaux de modifications des branchements des vidanges, l'avis de l'autorité sanitaire pour l'installation d'un broyeur et la ou les autorisations des travaux sur la colonne commune dans les combles du studio de M. et Mme COURTOIS-VIGUIER.

9-8-4 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE par courriel le 05 novembre 2019 :
- Dire n°4:

Monsieur l'Expert,
En notre qualité de conseils de la société PETITES LOCATIONS et de Maître GASNIER, ès qualités, nous nous permettons de revenir vers vous dans le cadre de l'affaire visée en objet.
La présente est un dire au sens de l'article 276 du Code de procédure civile que
nous vous remercions de bien vouloir annexer à votre rapport définitif.
Nous vous prions de bien vouloir excuser ce léger retard mais notre cliente vient de nous faire parvenir une copie des deux devis réalisés par la société ST' PLOMBERIE que nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint.
Par ailleurs, notre cliente devrait nous faire parvenir un devis complémentaire établi par une entreprise de maçonnerie.
Nous vous le ferons suivre dès réception.

L'Expert a répondu au dire n°4 le 05 novembre 2019:

Maître,
Je vous remercie pour les devis communiqués ce jour.
En ce qui concerne les devis manquants, je vous serais reconnaissant de me les transmettre au plus vite et avant le vendredi 8 novembre 2019 à 14h.
Je ne prolongerai plus les délais de communication des devis.
Passé cette date, je serai dans l'obligation de faire établir les devis demandés, par des sapiteurs.
Ce qui aura pour conséquence d'aggraver les frais de l'Expertise.

9-8-5 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE par courriel le 08 novembre 2019 :
- Dire n°5

Monsieur l'Expert,
En notre qualité de conseils de la société PETITES LOCATIONS et de Maître GASNIER, ès qualités, nous nous permettons de revenir vers vous dans le cadre de l'affaire visée en objet.
La présente est un dire au sens de l'article 276 du Code de procédure civile que
nous vous remercions de bien vouloir annexer à votre rapport définitif.
Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le devis complémentaire reçu par la société PETITES LOCATIONS.

L'Expert a répondu au dire n°5 dans le pré-rapport:

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

Maitre,
Je vous remercie pour la communication des devis.

9-8-6 Par Maître Pierre-Yves IMPERATORE par courriel le 15 janvier 2020 :
- Dire n°6

Monsieur l'Expert,
En notre qualité de conseils de la société PETITES LOCATIONS et de Maître GASNIER, ès qualités, nous nous permettons de faire suite notamment au dernier dire de la SCI MIAMI et de Madame CZARIK ainsi qu'à votre lettre du 13 janvier.
La SCI MIAMI et Madame CZARIK prétendent qu'elles auraient subi les 7 et 8 janvier 2020 « des bruits assourdissant provenant d'importants travaux réalisés dans les chambres n°5 et 7 appartenant à Madame Courtois et Monsieur Viguier pour la 1er, et à la société Petites Locations pour la seconde ».
Après avoir interrogé nos clients – qui ont été particulièrement surpris par ces allégations -, il apparaît que la société PETITES LOCATIONS n'a aucunement réalisé de quelconques travaux.
Un locataire est aujourd'hui en place, il peut en attester et la société PETITES LOCATIONS se tient naturellement à votre entière disposition afin que vous puissiez personnellement vous en assurer.
La présente est un dire au sens de l'article 276 du Code de procédure civile que
nous vous remercions de bien vouloir annexer à votre rapport définitif.
Copie du présent dire est naturellement adressé à nos contradicteurs.

L'Expert a répondu au dire n°6 le 17 janvier 2020:

Maitre,

je vous remercie pour ces informations. Je veux bien prendre en considération qu'il n'a pas été réalisé de travaux en fin décembre 2019 et début janvier 2020 dans les studettes de vos clients. Je vais donc prendre rapidement les convenances des conseils et convoquer les parties pour un nouvel accédit.
J'informe les parties que vu les dires qui ont été rédigés ces derniers jours, je reporte au vendredi 24 janvier à 14h la dépose du rapport définitif auprès du TGI de Nice.

10-8-1 Par Maître Astrid LANFRANCHI par courriel le 13 janvier 2020 :
- Dire n°1

Monsieur l'Expert,
Je vous rappelle intervenir dans ce dossier aux intérêts de la MAAF ès-qualités d'assureur de Monsieur BARON-BARELLI.
Je vous remercie dans le cadre de vos conclusions définitives de bien vouloir distinguer entre d'une part, les dommages consécutifs, par ailleurs, le coût des réparations nécessités par les désordres qui affectent l'appartement du requérant, enfin, les frais de mise en conformité aux règles de l'art des studettes du 5ème étage.
J'adresse copie de la présente à mes contradicteurs.

10-8-2 Par Maître Astrid LANFRANCHI par courriel le 13 janvier 2020 :
- Dire n°2

Monsieur l'Expert,
Je reviens vers vous concernant cette affaire.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

S'agissant des travaux que vous préconisez, il convient, à mon sens, de procéder au remplacement des réseaux horizontaux des canalisations d'évacuation des studettes du 5ème étage jusqu'aux deux colonnes de l'immeuble et de prévoir une maîtrise d'oeuvre supervisée par le syndic de l'immeuble.
Comme indiqué dans le cadre de mon précédent dire, je vous remercie, par ailleurs, de bien vouloir distinguer dans le cadre de votre rapport définitif, les dommages consécutifs, le coût des réparations nécessitées par les désordres qui affectent l'appartement du requérant, ainsi que les frais de mise en conformité aux règles de l'art des studettes du 5ème étage et de mentionner, si possible, un pourcentage de responsabilité imputable à chacun des responsables.
J'adresse copie de la présente à mes contradicteurs.

L'Expert a répondu au dire n°1 et n°2 le 16 janvier 2020:

Maître,

En réponse au dire n° 1 du 13 janvier 2020 par courriel, veuillez trouver le détail des factures et devis pouvant répondre à vos interrogations sur la répartition des frais, des travaux de réparation et des mises en conformité.

- Dommages consécutifs:
la S.C.I. NICE MIAMI et Mme C ZARIK
Facture de la société INSOBAT n° 20190328 du 27/02/19 d'un montant de 2 101€.
Devis de travaux de remise en l'état du plafond tendu et des murs pour le montant de 3 080€.
Facture d'intervention de la société de plomberie et dépannage des 12/11/18,11/09/18 et 10/04/18 pour un montant de 2 519,15€ ttc .
Préjudice financier résultant d'une perte d'activité consécutive aux sinistres à gérer pour le montant de 1 170€TTC.
Heures de ménages induites par les sinistres: 30h x 15€= 450€TTC .
Préjudice moral suites aux sinistres à répétition (d'eaux usées), troubles du sommeil, et autres troubles, voir certificat médical du 3/03/19 pour un montant de 3 000€ .
Facture d'huissier, PV de constat pour le montant de 330€ .
Intervention de Platexpert (expert des requérants) Facture du 14/12/17 d'un montant de 600€ et facture du 14/11/18 d'un montant de 960€.
- Coût des réparations:
Sté PETITES LOCATIONS
Devis n° 101910 de la société S.T. PLOMBERIE d'un montant de 5 617,70€ pour les travaux de plomberie dans la studette.
Devis n° 101909 de la société S.T. PLOMBERIE d'un montant de 935,00€ pour les travaux de plomberie dans les combles
M. BARON-BARELLI
Devis n° 2019-39 de la société AZUR BATI PRO06 d'un montant de 1 870,00€ pour les travaux de plomberie.
M. VIGUIER et Mme COURTOIS
Devis n° 121707 de la société S.T. PLOMBERIE d'un montant de 5 903,70 € pour les travaux de plomberie.
- Frais de mise en conformité:
Sté PETITES LOCATIONS
Devis n° de 00000230 de la société SASU Maçonnerie LAMBERT d'un montant de 1 507,00€, pour les travaux d'étanchéité.
M. BARON-BARELLI
Devis n° 2019-40 de la société AZUR BATI PRO06 d'un montant de 7 480,00€ pour les travaux de plomberie, étanchéité et maçonnerie.
M. VIGUIER et Mme COURTOIS
Devis n° de 00000229 de la société SASU Maçonnerie LAMBERT d'un montant 2 117,50 € de pour les travaux d'étanchéité
Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS
Devis n° DV201910191 de la société Les 3 Eléments d'un montant de 244,00€ pour la dépose des conduites dans les combles.

En réponse au dire n° 2 du 16 janvier 2020 par courriel.
Le remplacement des réseaux horizontaux des studettes du 5e étage, n'est réalisable que pour la studette de M. Barron-Barelli pour la raison que j'ai donné à Me SAPIRA dans ma réponse à son dire n° 11 « Concernant la studette de M. Baron-Barelli une différence existe avec les autres sur le même étage. Le fait et surtout la possibilité de rehausser le receveur de la douche et reprendre les conduites de vidange des appareils sanitaires en respectant la norme N.F et DTU (prévoyant une pente de 1% par mètre, mais les règles de l'art prévoir 3% minimum), rendent ces installations conformes aux normes actuelles, sans appareil de type broyeur pour évacuer les eaux sales. ».
Pour les studettes de la Sté Petites Locations et de M. Viguier et Mme Courtois, les réseaux ne pourront pas être posés avec assez de pente pour l'écoulement, ce qui entraînera des dysfonctionnements avec le temps.
Concernant le suivi des travaux par un maître œuvre, le coût financier sera de 10 à 15% du prix des travaux réalisés par les entreprises.
J'informe les parties que vu les dires qui ont été rédigés ces derniers jours, je reporte au vendredi 24 janvier à 14h la dépose du rapport définitif auprès du TGI de Nice.

-10-CONCLUSIONS GÉNÉRALES DE L'EXPERT :

Après avoir fait toutes les investigations techniquement possibles actuellement, l'Expert en vient à la conclusion suivante :
Les désordres que subit l'appartement de Mme CZARIK, proviennent des suites des engorgements successifs du collecteur d'eaux usées dans les combles, qui ont créé (en autre) un débordement du receveur de la douche de la salle d'eau de l'appartement de la SARL PETITES LOCATIONS.
- En premier lieu, l'Expert a constaté que le diamètre du collecteur (horizontal dans les combles) est d'un diamètre de 75 millimètres, bien inférieur au diamètre de sortie de cuvette du toilette, qui est lui de 100 millimètres de diamètre. Ce qui réduit le passage de l'eau et des matières. Cette conduite ne comporte que quelques colliers de support, en nombre insuffisant pour maintenir les pentes du collecteur.
Ce diamètre n'est pas adapté pour ce type d'installation, à savoir qu'en plus du toilette, dans la salle d'eau se trouve un lavabo et dans la pièce principale un évier. Cette installation n'est pas conforme aux règles de l'art et aux normes NF et DTU 60.1

- Les divers passages de la caméra vidéo dans les collecteurs (horizontaux dans les combles) ont révélé que les réseaux comportaient des pentes nulles voire des contre-pentes importantes sur plusieurs secteurs:
Les secteurs qui concernent les préjudices de l'appartement de Mme CZARIK sont: le collecteur (Voir schéma zone n°1) qui est issu des sanitaires du studio de la SARL PETITES LOCATIONS et le collecteur (Voir schéma zone n°4) qui récupère les eaux des sanitaires du studio de la SARL PETITES LOCATIONS, ainsi que du studio de M. BARON-BARELLI. Ces deux parties de collecteurs sont en pente nulle voire en contre-pente importante, ce qui a pour effet que lorsque l'un des collecteurs se bouche, l'eau sale refoule dans la salle d'eau de la Sté PETITES LOCATIONS et inonde l'appartement de Mme CZARIK.

-Le passage de la caméra vidéo dans les colonnes (verticales) n'a pas indiqué de défaut apparent qui pourrait provoquer les désordres invoqués par Mme CZARIK.

- l'Expert a constaté que les vidanges de la salle d'eau et de la cuisine du studio de M. Mme VIGUIER-COURTOIS se déversent dans la colonne commune dans les combles côté façade sud et contre leur cuisine.

Les réseaux d'eaux usées visibles dans les combles du 5e étage, apparaissent à l'Expert plus récents que l'ensemble du bâtiment. En effet ces réseaux sont en tube PVC (polychlorure de vinyle). Ce type de matériau n'est utilisé dans le bâtiment qu'après 1975 (approximativement). Or, le bâtiment paraît bien plus ancien.

Ces travaux ont été réalisés bien après la constructions du bâtiment et sans aucune autorisation suivant les pièces que l'Expert a obtenu au cours de sa mission.
Les solutions données par l'Expert pour remédier aux désordres actuels et à venir seraient de:

- Soit déposer tous les réseaux d'eaux et les sanitaires dans les studettes du 5e étage.

Cette solution résoudrait tous les problèmes d'eaux sanitaires et d'eaux usées.

- Soit de faire poser des étanchéités sur les sols et d'obtenir les autorisations des services compétents, pour les studettes qui possèdent des sanitaires ou des points d'eau avec un dispositif de désagrégation et d'évacuation des matières fécales, type broyeur.

Cette solution permettrait de conserver les sanitaires dans les studettes, mais avec un coût financier plus important pour les propriétaires. Il est bien évidant qu'il n'est pas utile de faire poser des étanchéités dans les locaux qui ne possèdent pas de points d'eau.
Une importante contre-pente a été constatée sur la partie du collecteur (Voir schéma zone n°3) qui est issu des sanitaires du studio M. BARON-BARELLI, mais celle-ci ne peut être la cause des sinistres dans l'appartement de Mme CZARIK.
L'appartement de M. BARON-BARELLI ne comporte pas de broyeur pour évacuer les eaux sales de ces sanitaires. Ces eaux s'évacuent par gravitation (pente vers la colonne commue). Le fait de surélever le receveur de la douche et de mettre en conformité les réseaux d'eau usée dans l'appartement et dans les combles (pentes, supports de conduite, raccordements et autorisations diverses conformes aux règles de l'art et DTU), n'impliquerait pas l'obligation de poser une étanchéité sur les parties horizontales de l'appartement.

Fait à Vence le 28 janvier 2020,
L'expert désigné par le TGI de Nice

M. ROSTAGNO Serge

-II- INFORMATION DES PARTIES :

À ce jour le montant des diligences, y compris l'expédition du présent compte rendu s'élève à treize mille sept-cents soixante-deux euros, quatre-vingt-dix-neuf centimes TTC (13 762,99€ TTC).

Le montant consigné actuellement est de quatre mille euros (8 000 €)

L'Expert informe les parties d'un dépassement d'honoraires de 5 762,99€

-12- DESTINATAIRES :

Adressé à :

-Madame Le Président du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE NICE en un exemplaires.

Adressé par courrier Recommandé avec Avis de Réception à :

- SCI NICE-MIAMI
- Mme Eléonore Victoria CZARIK
- Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS représenté par le Cabinet TABONI
- Compagnie d'assurances AXA SA
- SARL PETITES LOCATIONS
- SCP BTSG2, Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la SARL PETITES LOCATIONS
- Mme Elena COURTOIS
- LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE CÔTE D'AZUR
- M. Nicolas VIGUIER
- M. Vincent BARON-BARELLI
- Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES
- Compagnie d'assurances MAAF

Adressé par courrier à :

- Maître Helena SAPIRA, Maître Nicolas DONNANTUONI, Maître Frédéric VANZO, Maître Lionel CARLES, Maître Valérie SINKO, Maître Pierre-Paul VALLI, Maître Astrid LANFRANCHI, Maître Pierre-Yves IMPERATORE.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

OBSERVATIONS

- Observations n° 1 de Maître SAPIRA du 18 mars 2019	Dire 1.1
- Observations n° 2 de Maître SAPIRA du 19 mars 2019	Dire 1.2
- Observations n° 3 de Maître SAPIRA du 25 mars 2019	Dire 1.3
- Observations n° 4 de Maître SAPIRA du 15 avril 2019 9	Dire 1.4
- Observations n° 5 de Maître SAPIRA du 24 mai 2019	Dire 1.5
- Observations n°6 de Maître SAPIRA du 6 juin 2019	Dire 1.6
- Observations n°7 de Maître SAPIRA du 20 juin 2019	Dire 1.7
- Observations n°8 de Maître SAPIRA du 2 septembre 2019	Dire 1.8
- Observations n°9 de Maître SAPIRA du 12 octobre 2019	Dire 1.9
- Observations n°10 de Maître SAPIRA du 13 janvier 2020	Dire 1.10
- Observations n°11 de Maître SAPIRA du 13 janvier 2020	Dire 1.11
- Observations n°1 de Maître CARLES du 04 novembre 2019	Dire 2.1
- Observations n°2 de Maître CARLES du 10 décembre 2019	Dire 2.2
- Observations n°3 de Maître CARLES du 13 janvier 2020	Dire 2.3
- Observations de la Sté Petites Locations du 03 décembre 2019	Dire 3.1
- Observations n°1 de la Société Petites Locations du 03 décembre 2019	Dire 3.2
- Observations n°1 de Maître IMPERATORE du 24 mai 2019	Dire 4.1
- Observations n°2 de Maître IMPERATORE du 19 juillet 2019	Dire 4.2
- Observations n°3 de Maître IMPERATORE du 16 septembre 2019	Dire 4.3
- Observations n°4 de Maître IMPERATORE du 05 novembre 2019	Dire 4.4
- Observations n°5 de Maître IMPERATORE du 08 novembre 2019	Dire 4.5
- Observations n°6 de Maître IMPERATORE du 15 janvier 2020	Dire 4.6
- Observations n°1 de Maître DONNANTUONI du 01 février 2019	Dire 5.1
- Observations n°2 de Maître DONNANTUONI du 07 février 2019	Dire 5.2
- Observations n°3 de Maître DONNANTUONI du 18 février 2019	Dire 5.3
- Observations n°4 de Maître DONNANTUONI du 22 mars 2019	Dire 5.4
- Observations n°5 de Maître DONNANTUONI du 18 avril 2019	Dire 5.5
- Observations n°6 de Maître DONNANTUONI du 09 août 2019	Dire 5.6
- Observations n°7 de Maître DONNANTUONI du 21 août 2019	Dire 5.7
- Observations n°8 de Maître DONNANTUONI du 09 septembre 2019	Dire 5.8
- Observations n°9 de Maître DONNANTUONI du 01 octobre 2019	Dire 5.9
- Observations n°10 de Maître DONNANTUONI du 15 octobre 2019	Dire 5.10
- Observations n°1 de Maître LANFRANCHI du 13 janvier 2020	Dire 6.1
- Observations n°2 de Maître LANFRANCHI du 16 janvier 2020	Dire 6.2
- Observations n°1 de Maître SANKO du 19 mars 2019	Dire 7.1
- Observations n°2 de Maître SANKO du 21 octobre 2019	Dire 7.2
- Observations n°3 de Maître SANKO du 03 décembre 2019	Dire 7.3
- Observations n°4 de Maître SANKO du 13 janvier 2020	Dire 7.4
- Observations n°1 de Maître VALLI du 24 mai 2019	Dire 8.1
- Observations n°1 de Maître VINZO du 18 mai 2019	Dire 9.1

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

PIÈCES ANNEXES

- Bon d'intervention A.A.D.S. n°000525 du 30/08/2017.	Annexe 1
- Facture AZUR PROTECT DEPANNAGE n°000525 du 11/09 2018	Annexe 2
- Facture GUA n°12/22/218/03 du 12/11/18	Annexe 3
- Constat amiable dégât des eaux du 10/04/18	Annexe 4
- Constat amiable dégât des eaux du 11/09/18	Annexe 5
- Constat amiable dégât des eaux du 12/11/18	Annexe 6
- Facture INSOBAT n° 2190328 du 27/02/19	Annexe 7
- Facture d'honoraires Huissier de Justice du 27/02/19	Annexe 8
- Avance sur note d'honoraires du 04/12/17	Annexe 9
- Avance sur note d'honoraires du 14/110/18	Annexe 10
- Devis INSOBAT n° JR EM du 28/03/19	Annexe 11
- Heures de ménage	Annexe 12
- Annulation consultation	Annexe 13
- Certification médicale du 12/02/19	Annexe 14
- Devis AZUR BATI PRO 06 n° 2019/40 du 21/10/19	Annexe 15
- Devis AZUR BATI PRO 06 n° 2019/39 du 21/10/19	Annexe 16
- Copie du courrier de M. VIGUIER au Syndic du 30/08/19	Annexe 17
- Devis LES 3 ELEMENTS n° DV20191019l du 16/12/18	Annexe 18
- Courriel de la société Les petites Locations du 303/12/19	Annexe 19
- Devis Société LAMBERT n° DE00000230 du 06/11/19	Annexe 20
- Devis ST PLOMBERIE n° 101909 du 19/10/19	Annexe 21
- Devis ST PLOMBERIE n° 101910 du 19/10/19	Annexe 22
- Devis Société LAMBERT n° DE00000229 du 31/10/19	Annexe 23
- Devis ST PLOMBERIE n° 121707 du 29/10/19	Annexe 24
- Schéma des réseaux	Annexe 25
- Courriel de Me SAPIRA du 22 janvier 2020	Annexe 26

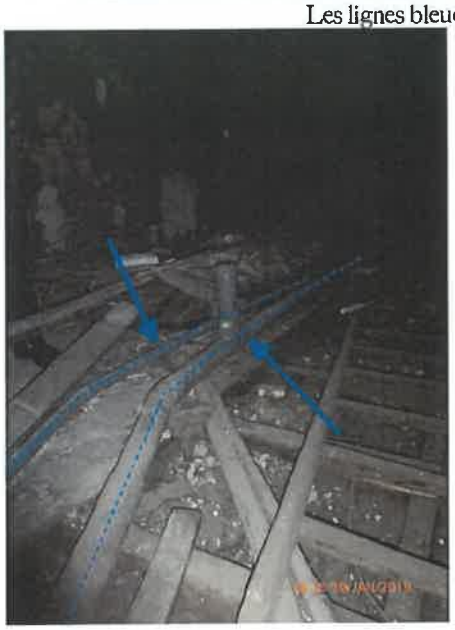
- 8.2 - Visiter aussi bien les parties privatives que les parties communes.

Le 29 janvier 2019.
L'Expert et les parties présentes se sont rendus dans l'appartement de Mme CZARIK au 4e étage; L'Expert a visité le salon et la cuisine, pièces où se situent les préjudices, puis s'est rendu dans le studio de la SARL PETITES LOCATIONS, ensuite dans le second de Mme COURTOIS et M. VIGUIER et dans le troisième de M. BARON-BARELLI au 5e étage.

- Le studio de la SARL PETITES LOCATIONS comprend une petite pièce principale et un coin toilette comprenant WC, douche et lavabo. Toutes les pièces sont en plafond rampant.
- Le studio de Mme COURTOIS et M. VIGUIER est plus grand, mais comporte les mêmes dispositions, à savoir pièce principale et un coin toilette comprenant WC, douche et lavabo. Toutes les pièces sont en plafond rampant.
- Le studio de M. BARON-BARELLI comprend une petite pièce principale et un coin toilette comprenant WC, douche et lavabo. Toutes les pièces sont en plafond rampant.
- Les deux studios appartenant à Mme CZARIK, ne sont pas habités depuis de nombreuses années, servent de débarras et sont dépourvus d'alimentation en eau.

L'Expert s'est rendu dans le comble situé au fond du couloir des studios au 5e étage. Des réseaux d'eau usée sont visibles sur le sol du comble.

Les flèches bleues indiquent des réseaux d'eau usée posés à même le sol dans le comble au 5e étage.
Les lignes bleues en pointillé tracent les conduites.







Le 16 avril 2019.

L'Expert et les parties présentes se sont rendus dans l'appartement de Mme CZARIK au 4e étage. L'Expert a visité le salon et la cuisine pour évaluer de nouveau les préjudices. Les pièces où se situent les préjudices se trouvent être sous le studio de la SARL PETITES LOCATIONS et le studio de Mme COURTOIS et M. VIGUIER au 5e étage.
L'Expert en compagnie de son assistant, s'est rendu dans les combles pour effectuer un passage de caméra vidéo dans les collecteurs, les réseaux et colonnes communes, faire des relevés de niveaux sur les collecteurs et réseaux horizontaux dans les combles et procéder à la réalisation d'un schéma des réseaux des studios et des combles, comme il était indiqué dans le 1er compte rendu.

Le 23 juillet 2019.

Mes objectifs pour cette réunion étaient les suivants :
Après avoir fait toutes les investigations techniquement possibles actuellement, l'Expert s'est rendu sur les lieux du litige avec des entreprises convoquées par les parties, en vue de rédiger des devis.
Au cours de la visite avec les entreprises l'Expert a constaté la présence d'un broyeur dans la salle d'eau du studio LES PETITES LOCATIONS.
Après en avoir informé les parties, l'Expert a convoqué les parties pour un accédit technique, en vue de constater la mise en place et le raccordement de ce broyeur, sur la colonne verticale dans les combles.

- 8.3 - Recueillir les explications des parties et se faire communiquer par elles tous les documents ou pièces qu'il estimera nécessaires à l'accomplissement de sa mission.

En liminaire l'Expert a lu les chefs de mission figurant à l'ordonnance du 27 décembre 2018.
Aucune observation ou remarque n'a été formulée par les personnes présentes.

Le 29 janvier 2019.

Me SAPIRA décrit les préjudices que sa cliente de Mme CZARIK subit depuis de nombreuses années. A savoir des fuites d'eau usée sur le plafond tendu de son salon et de sa cuisine. Me SAPIRA poursuit en précisant que les dégorgements successifs d'une conduite dans les combles ont été réglés par sa cliente.

Elle précise qu'au cours des mois de septembre et décembre 2018, elle a subi trois sinistres dans son appartement. A ce jour la solution au problème n'a pas été trouvée.
Mme CZARIK, précise qu'elle a fait pomper de l'eau dans le plafond tendu à plusieurs reprises et l'a fait remettre en l'état par une entreprise spécialisée.

Me DONNANTUONI, rétorque que son client, la copropriété et le cabinet TABONI, ne peuvent être mis en cause dans ces sinistres. Les réseaux mis en cause seraient d'origine privative et installés par un ou des copropriétaires sans l'autorisation de la copropriété.

Mme COURTOIS, informe que les réseaux d'eau existaient avant leur acquisition du studio.

L'Expert demande aux parties de lui transmettre avant le prochain accédit, toutes factures ou devis de travaux réalisés dans les studios et ou combles au 5e étage.

Le 16 avril 2019.
Madame CZARIK, confirme qu'elle a subi une nouvelle inondation dans son appartement, suite à l'engorgement d'une conduite dans les combles.
La SARL PETITES LOCATIONS fait remarquer à l'Expert que le receveur de douche se trouve être onze centimètres plus bas que le receveur de la salle d'eau de l'appartement de M. BARON-BARELLI

Le 23 juillet 2019.
Maître VANZO prend la parole, pour indiquer qu'une partie conteste l'expertise. Il demande que la partie concernée, veuille bien exprimer ses remarques au cours de l'expertise. Il rajoute qu'il serait dommageable que cette expertise n'évolue pas dans le bon sens.
Maître VALLI, rapporte que des travaux, ont été réalisés sans l'accord de l'Expert, ce qui compromet les investigations.

8.4 - Vérifier la réalité des désordres allégués par la société SCI NICE MIAMI et Mme Eléonore CZARIK par référence à leur assignation et aux pièces qui y sont visées, et les décrire.

Le 29 janvier 2019.
L'Expert a constaté la présence de défaut sur le contour du plafond tendu, au-dessus de la porte d'entrée du salon. Les autres parties du plafond ne présentent pas de défaut apparent.
Le plafond de la cuisine ne paraît pas trop détérioré à ce jour.
L'Expert ne peut se prononcer plus amplement sur l'état de ces faux plafonds.

Les réseaux d'eaux usées visibles dans les combles du 5e étage, apparaissent à l'Expert plus récents que l'ensemble du bâtiment. En effet ces réseaux sont en tube PVC (polychlorure de vinyle).

Ce type de matériau n'est utilisé dans le bâtiment qu'après 1975 (approximativement). Or le bâtiment est bien plus ancien.
Ce dit réseau ne comporte pas de support pour maintenir la conduite sur son emplacement et présente apparemment des pentes faibles, voire nulles. Ce point sera éclairé au prochain accédit.

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

Les flèches bleues indiquent le dommage sur le plafond tendu, du salon de l'appartement de Mme CZARIK.

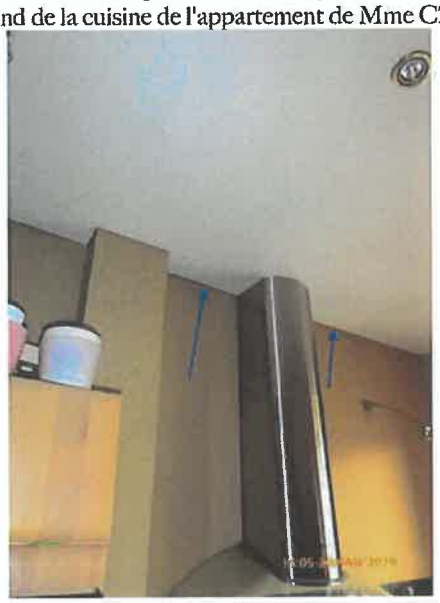


La flèche bleue indique l'endroit par où l'eau s'écoule,
sur le plafond du salon de l'appartement de Mme CZARICK.



Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

Les flèches bleues indiquent les endroits par où l'eau s'écoule,
sur le plafond de la cuisine de l'appartement de Mme CZARICK.



Le 16 avril 2019.

L'Expert a pris de nouvelles photographies des dégâts dans le salon et la cuisine de Madame CZARIK.

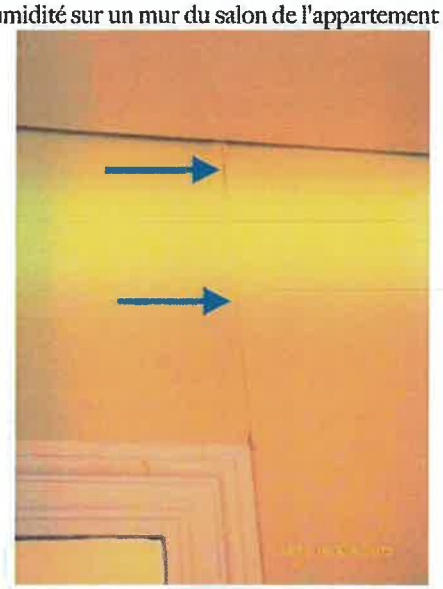
Vue de la trace d'humidité sur un mur de la cuisine de l'appartement de Mme CZARIK.



Vue de la trace d'humidité sur un mur de la cuisine de l'appartement de Mme CZARIK.



Vue de la trace d'humidité sur un mur du salon de l'appartement de Mme CZARIK.



8.5 - Rechercher et indiquer la ou les causes des désordres, en donnant toutes explications utiles sur les moyens d'investigation utilisés, et situer leur date d'apparition.

Le 29 janvier 2019.
Suivant les premières investigations les désordres auraient débuté le 30 août 2017, suivant la pièce n° 5 de Me SAPIRA.
L'Expert a constaté que le diamètre de la conduite horizontale d'écoulement des sanitaires du studio de la SARL PETITES LOCATIONS est de ø 75 millimètres.
L'Expert propose aux parties présentes de prévoir un accétit "technique" pour des investigations plus complètes sur les réseaux d'eaux usées des studios au 5e étage.

Le 16 avril 2019.
L'Expert poursuit les investigations comme il était fait mention dans le 1er compte rendu, à savoir le passage de caméra vidéo et de prise de niveau des réseaux dans les combles et dans les studios au 5e étage.

- Les prises de niveau de la conduite en tube PVC ø 75, apparente dans le comble provenant du studio de la SARL PETITES LOCATIONS ont indiqué une pente suffisante sur les premiers mètres et sur les mètres suivant de nombreuses contre-pentes ou pentes insuffisantes. Ces contre-pentes varient de 1,5cm à 0cm sur certaines portions de la canalisation. (Voir schéma zone n°1).

Vues des hauteurs des contre-pentes.





- Les prises de niveau de la conduite en tube PVC ø 100 apparente dans le comble, provenant du studio de M. BARON-BARELLI, n'ont pas démonté l'existence de contre-pente. Les pentes sont conformes. (Voir schéma zone n°2).
- Les prises de niveau de la conduite en tube PVC ø 40 apparente dans le comble, provenant du studio de M. BARON-BARELLI ont révélé une forte contre-pente. (Voir schéma zone n°3).

La ligne rouge en pointillé rouge indique le niveau. La ligne verte indique le niveau du réseau en contre-pente.



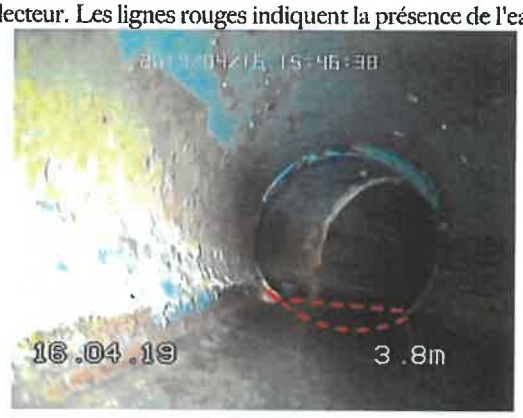
La ligne rouge en pointillé indique la trace du réseau en contre-pente.

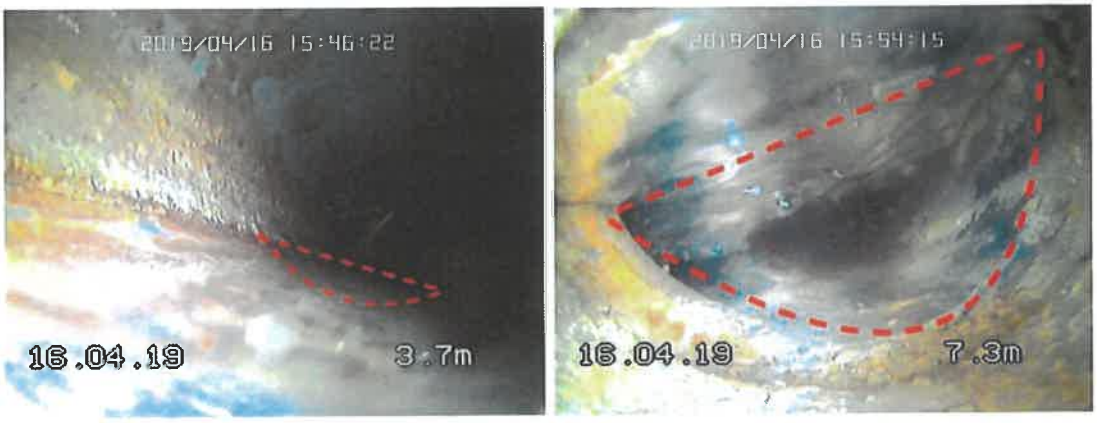


- Les prises de niveau de la conduite en tube PVC ø 100 apparente dans le comble, provenant du studio de M. BARON-BARELLI et de la SARL PETITES LOCATIONS, ont montré que la pente n'est pas conforme entre les deux coudes. (Voir schéma zone n°4).

- Le passage de la caméra vidéo dans la conduite en tube PVC ø 75 apparente dans le comble, provenant du studio de la SARL PETITES LOCATIONS, a indiqué une pente suffisante sur les premiers mètres et sur les mètres suivent des nombres contre pente ou pente insuffisante, les contre-pentes varient de 2,2 cm à 0 cm sur certaines portions de la canalisation. Ce qui confirme les relevés de niveau. (Voir schéma zone n°1).

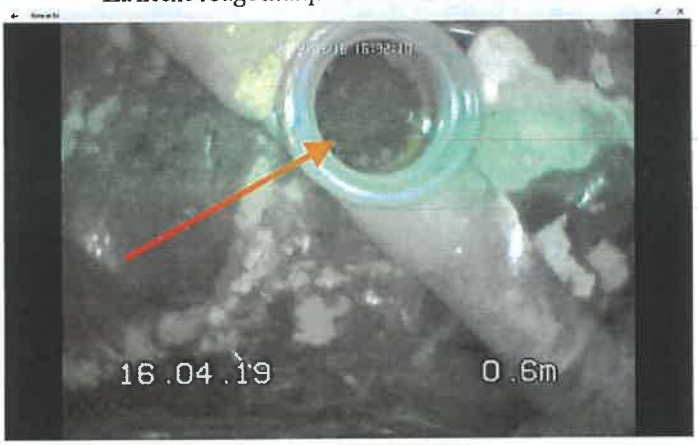
Vue interne du collecteur. Les lignes rouges indiquent la présence de l'eau dans la conduite.





- Le passage de la caméra vidéo dans la conduite en tube PVC ø 40 apparente dans le comble, provenant du studio de M. BARON-BARELLI, a permis de visualiser une contre-pente importante. Ce qui confirme les relevés de niveaux. (Voir schéma zone n°3).

La flèche rouge indique la conduite saturée d'eau.



- Le passage de la caméra vidéo dans la conduite en tube PVC ø 100 apparente dans le comble, provenant du studio de M. BARON-BARELLI et de la Sté PETITES LOCATIONS a permis de visualiser une contre-pente importante entre les deux coudes. Ce qui confirme les relevés de niveaux. (Voir schéma zone n°4).

Vue interne du collecteur. Les lignes rouges indiquent la présence d'eau dans la conduite.



- Le passage de la caméra vidéo dans la conduite en tube PVC ø 40 apparente dans le comble et dans la cuisine, provenant du studio de M. et Mme VIGUIER-COURTOIS, n'a pas permis de relever de contre-pente. Les pentes sont conformes. (Voir schéma zone n°5).

- Le réseau de vidange du studio de M. BARON-BARELLI, n'est pas accessible, mais il est visible sur une petite partie, dans le vide entre le plafond de l'appartement de Mme CZARIK et le plancher du studio. A l'installation de ce réseau des poutres en bois ont été coupées en partie ou bien percées pour le passage des canalisations. (Voir schéma zone n°6).

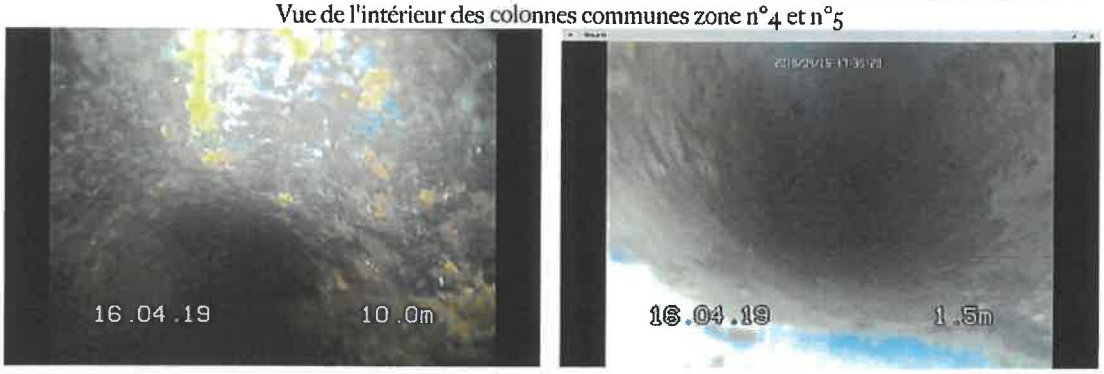
- Le réseau intérieur de vidange du studio de la SARL PETITES LOCATIONS, n'est pas accessible, ni visible. (Voir schéma zone n°7).

- Les réseaux de vidange des deux studios de Mme CZARIK, sont visibles sur une petite partie, mais se poursuivent dans les combles, sans apparemment être raccordés sur un quelconque réseau. Actuellement dans l'un des studios, les sanitaires ne sont plus utilisés et dans le second ils ont été déposés.

IL EST INDISPENSABLE DE FAIRE DE PLUS AMPLES INVESTIGATIONS SUR CES RESEAUX, AVANT TOUTES MISES EN EAU DES SANITAIRES DES DEUX STUDIOS.
L'Expert préconise de faire bouchonner toutes les arrivées d'eau dans les deux studios. (Voir schéma zone n°8).

Le passage de la caméra vidéo dans les deux colonnes (verticales) qui se trouvent dans les combles (Voir schéma zone n°4 & n°5), n'a pas fait ressortir de défaut apparent, ni de désordre qui pourrait occasionner un engorgement de ces deux colonnes, sur la distance accésible que la caméra a visualisé.

Vue de l'intérieur des colonnes communes zone n°4 et n°5



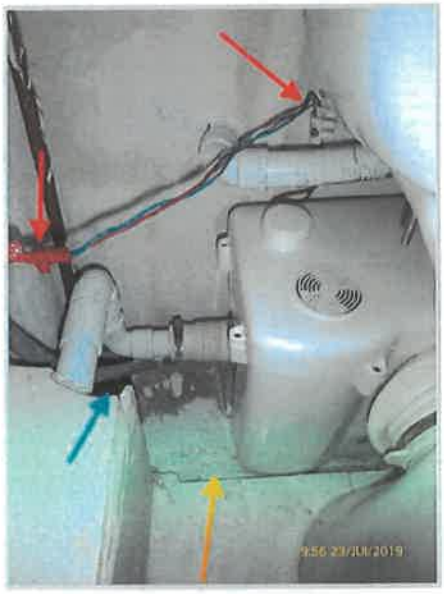
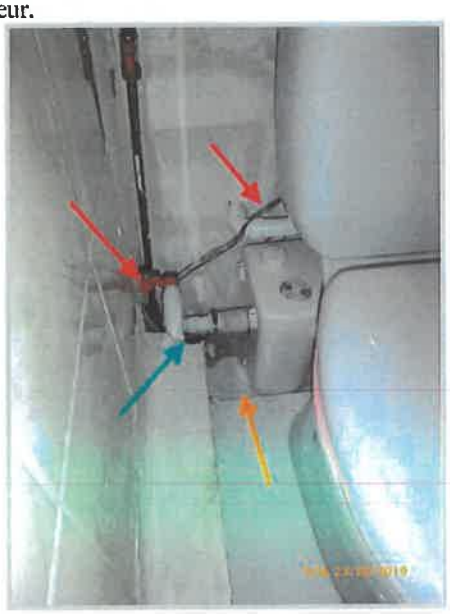
Le 23 juillet 2019.

L'Expert et les parties présences se rendent dans les combles et dans le studio DES PETITES LOCATIONS, afin de vérifier l'installation d'un broyeur, qui évacue les eaux usées et les eaux vannes, de la cuisine et du toilette de ce studio.

Le broyeur qui se trouve sous et à l'arrière du toilette dans la salle d'eau, reçoit bien les eaux sales de la douche, de l'évier, du lavabo et du toilette.
Sa pose a été réalisée dans les règles de l'art, néanmoins, on peut voir un raccordement électrique avec des fils et des dominos qui sont sur le côté gauche de la cuvette et sur le broyeur. Cette installation électrique se trouve être non conforme et dangereuse pour les occupants du studio. (Cette observation n'entre pas dans le cadre de l'expertise).

Il constate que sous le broyeur, le carrelage du sol n'a pas été posé et qu'un trou est resté ouvert.
Ces deux observations restent dans le cadre préventif. En effet la moindre fuite d'eau ou dans le cadre de l'entretien, de l'eau sale peut passer au travers de ce manque de carrelage ou par le trou béant et provoquer un sinistre dans l'appartement sous-jacent.

Les flèches rouges indiquent le raccordement électrique non conforme.
La flèche bleue indique le trou béant dans le sol et la flèche orange indique le manque de carrelage au sol sous le broyeur.



L'Expert se dirige vers le raccordement de ce broyeur sur la colonne verticale qui a été réalisé dans le fond des combles (voir colonne n°5 sur le schéma).
Le branchement a été réalisé dans les règles de l'art et ne présente pas de défaut apparent.
Le raccordement qui a été réalisé se trouve être sur la partie ventilation de la chute de cette colonne verticale.
Cela ne gêne en rien son bon fonctionnement.

Les flèches et pointillés bleus indiquent les réseaux existants (colonne verticale et raccordement des vidanges de l'appartement de M. et Mme COURTOIS-VIGUIER).

La flèche et les pointillés rouges indiquent l'ouverture qui a été réalisée pour le raccordement et les pointillés verts indiquent la conduite du broyeur qui a été réalisé sur la colonne verticale.



Au cours de la visite l'Expert a constaté qu'une partie de la faïence horizontale au fond du receveur de la douche du studio LES PETITES LOCATIONS a été recouverte d'un enduit de type peinture pour étanchéifier cette dernière.



Cette observation reste dans le cadre préventif. En effet le moindre défaut dans cet enduit de type peinture peu provoquer un sinistre dans l'appartement sous-jacent.

L'Expert a fait des recherches sur l'installation de ce type de toilette avec broyeur dans le règlement sanitaire départemental.

Il y est précisé que le dispositif de désagrégation et d'évacuation (broyeur) des matières fécales doit être installé après avoir reçu l'avis de l'autorité sanitaire et l'évacuation les eaux vannes doit se faire vers un réseau d'eau usée de cabinet d'aisance.

Dans le cas où nous nous trouvons, la colonne verticale sur laquelle le broyeur a été installé, dessert les cuisines des appartements inférieurs.

Extrait du Règlement sanitaire départemental des Alpes Maritimes.

SECTION III-LOCAUX SANITAIRES

ART 47.
Cabinets d'aisances comportant un dispositif de désagrégation et d'évacuation des matières fécales.

Le système de cabinets d'aisances comportant un dispositif de désagrégation des matières fécales, est interdit dans tout immeuble neuf, quelle que soit son affectation.
Toutefois, en vue de faciliter l'aménagement de cabinets d'aisances dans les logements anciens qui en sont totalement démunis, faute de possibilité technique de raccordement,
il peut être installé exceptionnellement et après avis de l'autorité sanitaire des cuvettes comportant un dispositif mécanique de désagrégation des matières fécales avant leur évacuation. Le conduit d'évacuation doit se raccorder directement sur une canalisation d'eaux vannes de diamètre suffisant et convenablement ventilée. Il ne doit comporter aucune partie ascendante. L'installation doit comporter une chasse d'eau et être conforme à toutes les dispositions du présent règlement sanitaire.
Toutes précautions spéciales sont prises notamment pour qu'il ne se manifeste aucun reflux d'eaux vannes ni désamorçage de joints hydrauliques dans les appareils branchés sur la même chute. Ce raccordement ne sera en aucun cas effectué sur une canalisation réservée aux eaux pluviales.
Les effluents de ces appareils sont évacués et traités dans les mêmes conditions que les eaux vannes provenant des cabinets d'aisances et, conformément aux dispositions de la section 4. Par sa conception et son fonctionnement, l'appareil ne doit entraîner aucune pollution du réseau d'amenée d'eau potable.
Des précautions particulières doivent être prises pour assurer l'isolement acoustique correct de l'appareil et empêcher la transmission de bruits vers les locaux du voisinage.
La stagnation d'une quantité d'eau dans la bâche de pompage de l'appareil doit être limitée au minimum nécessaire au fonctionnement correct de la pompe.
Dans le cas où des opérations d'entretien rendent nécessaire le démontage de l'appareil, celui-ci doit être conçu pour ne causer aucun dommage, ni aucun inconvénient au point de vue sanitaire.
L'appareillage électrique doit être réalisé de façon à éliminer tout risque de contact direct ou indirect des usagers avec des conducteurs sous tension. A cet effet, l'installation sera réalisée en prenant l'une des précautions prévues à la norme française NF C 15-100, compte tenu du degré de protection électrique du matériel. On tiendra compte du fait qu'il s'agit d'un local comportant des appareils hydrauliques.
L'appareil portera de manière apparente et indélébile les prescriptions d'interdiction ci-après :
"Il est interdit d'évacuer les ordures ou déchets au moyen de cet appareil".
"En cas de panne du dispositif de désagrégation, l'utilisation du cabinet d'aisances est interdite jusqu'à remise en parfait état de marche".

L'Expert demande les pièces suivantes à:

- Me IMPERATORE: l'attestation d'assurance, la ou les déclarations de sinistre à la compagnie d'assurances, des éventuels constats amiables, la ou les factures des travaux de la pose du broyeur, l'avis de l'autorité sanitaire pour l'installation d'un broyeur et la ou les autorisations des travaux sur la colonne commune dans les combles, concernant le studio LES PETITES LOCATIONS.

- Me CARLES: la ou les factures des travaux de modifications des branchements des vidanges, l'avis de l'autorité sanitaire pour l'installation d'un broyeur et la ou les autorisations des travaux sur la colonne commune dans les combles du studio de M. et Mme COURTOIS-VIGUIER.

Ces pièces doivent être communiquées à l'Expert avant le lundi 16 septembre 2019 à 14h. Passé ce délai l'Expert en informera le Juge chargé du contrôle des expertises.

L'Expert n'a pas reçu à ce jour les pièces demandées à Me IMPERATORE à savoir: l'attestation d'assurance, la ou les déclarations de sinistre à la compagnie d'assurances, des éventuels constats amiables, la ou les factures des travaux de la pose du broyeur, l'avis de l'autorité sanitaire pour l'installation d'un broyeur et la ou les autorisations des travaux sur la colonne commune dans les combles, concernant le studio LES PETITES LOCATIONS.
Suivant les réponses faites dans le dire n°3 de Me IMPERATORE, il n'y a pas de déclaration d'assurance qui a été faite, ni de contrat d'assurance pour la société PETITES LOCATIONS. Un contact a été pris avec l'autorité compétente (service communal hygiène et santé de la ville de Nice) pour la pose d'un broyeur.
Les travaux ont été réalisés par ses soins. Il a été présenté uniquement une facture d'achat du broyeur.

L'Expert a fait des demandes de pièces à Me CARLES: la ou les factures des travaux de modifications des branchements des vidanges, l'avis de l'autorité sanitaire pour l'installation d'un broyeur et la ou les autorisations des travaux sur la colonne commune dans les combles du studio de M. et Mme COURTOIS-VIGUIER.
Suivant le dire n° 1 de Me CARLES, il est indiqué que des travaux de réfection des équipements sanitaires ont été réalisés le 2 novembre 2018 par leurs soins. Ils ne possèdent donc pas de facture.

8.6 - Fournir tous éléments techniques et de fait permettant de dire s'ils proviennent d'une erreur de conception, d'un vice des matériaux, d'une malfaçon dans la mise en œuvre, d'une négligence dans l'entretien ou l'exploitation des ouvrages, d'une non-conformité aux documents contractuels ou aux règles de l'art, ou de toutes autres causes,

Après avoir fait toutes les investigations utiles à ce jour, l'Expert considère que les réseaux d'eaux usées des studios du 5e étage, ne sont pas en conformité avec les règles de l'Art et des normes du DTU 60.1, pour les raisons suivantes:
- La présence de pentes nulles ou contre-pentes, qui sont visibles sur plusieurs secteurs du réseau. (Voir schéma zone n°1, n°3 n°4).
- Le manque de supports des conduites suivant la norme NF et DTU 60.2
- Le diamètre intérieur de la conduite collecteur posée en apparent dans le comble, provenant du studio de la Sté PETITES LOCATIONS est sous dimensionné, suivant les règles de l'art, la norme NF et le DTU en vigueur.

- Les secteurs qui concernent les préjudices de l'appartement de Mme CZARIK sont: le collecteur (Voir schéma zone n°1) qui est issu des sanitaires du studio de la SARL PETITES LOCATIONS et le collecteur (Voir schéma zone n°4) qui récupère les eaux des sanitaires du studio de la SARL PETITES LOCATIONS ainsi que du studio de M. BARON-BARELLI. Ces deux parties de collecteurs sont en pente nulle voire en contre-pente importante, ce qui a pour effet que lorsque l'un des collecteurs se bouche, l'eau sale refoule dans la salle d'eau de la Sté PETITES LOCATIONS et inonde l'appartement de Mme CZARIK.

- Une importante contre-pente a été constatée sur la partie du collecteur (Voir schéma zone n°3) qui est issu des sanitaires du studio M. BARON-BARELLI, mais celle-ci ne peut être la cause du sinistre dans l'appartement de Mme CZARIK.
- Il a été posé au cours de l'expertise, un dispositif de désagrégation et d'évacuation des matières fécales type broyeur dans la studette de la Sté PETITES LOCATIONS, sans l'avis de l'Expert et à la connaissance de l'Expert sans autorisation de la copropriété et sans avoir reçu l'avis du service départemental de l'autorité sanitaire.

8.7 - Indiquer les travaux et moyens nécessaires pour remédier aux désordres en faisant produite par les parties des devis que l'expert appréciera et annexera à son rapport et à défaut de production par les parties de ces devis dans un délai qu'il fixera, s'adjoindre si nécessaire un sapiteur, afin de procéder au chiffrage des travaux.

- La première solution se trouve être la plus radicale. Elle consiste à la dépose de tous les sanitaires, de tous les réseaux d'eau et points d'eau dans les studios du 5ème étage, pour revenir aux « chambres » comme prévu à l'origine de la construction du bâtiment, avec un point d'eau et un toilette à l'étage, suivant le règlement de la copropriété en page 15, pièce n° 16, les photos du point d'eau, pièce n°17 et au dire n° 1 de Me DONNANTUONI.

- La seconde solution consiste à faire poser un complexe étanche sous tous les réseaux d'eau sanitaire, sous tous les appareils sanitaires et sur la totalité des surfaces horizontales des studios du 5ème étage.

Il est bien évident que la pause d'un complexe d'étanchéité est nécessaire uniquement dans les locaux qui possèdent un ou des points d'eau. Il est inutile de le faire poser dans les autres studettes ou dans les parties communes qui ne possèdent pas de point d'eau. Le principal intérêt de faire procéder à la pose d'un tel revêtement serait qu'à la moindre fuite d'eau accidentelle, par négligence ou par malveillance, ne puisse plus se produire de sinistre dans les appartements inférieurs.

Des devis ont été communiqués à l'Expert par Maître CARLES:
- Devis n° de 00000229 de la société SASU Maçonnerie LAMBERT pour les travaux d'étanchéité
- Devis n° 121707 de la société S.T. PLOMBERIE pour les travaux de plomberie dans la studette de M. VIGUIER COURTOIS

Des devis ont été communiqués à l'Expert par Maître: IMPERATORE:
- Devis n° 101909 de la société S.T. PLOMBERIE pour les travaux de plomberie dans les combles.
- Devis n° 101910 de la société S.T. PLOMBERIE pour les travaux de plomberie dans la studette.
- Devis n° de 00000230 de la société SASU Maçonnerie LAMBERT pour les travaux d'étanchéité dans la studette de Sté PETITES LOCATIONS.

Des devis ont été communiqués à l'Expert par Maître SINKO:
- Devis n° 2019-39 de la société AZUR BATI PRO06 pour les travaux de plomberie.
- Devis n° 2019-40 de la société AZUR BATI PRO06 pour les travaux de plomberie dans la studette de M. BARON-BARELLI.

Des devis ont été communiqués à l'Expert par Maître DONNANTUONI:
- Devis n° DV20191019 de la société Les 3 Eléments pour la dépose de plomberie dans les combles.

8.8 - Donner son avis sur la durée des travaux et leur coût.

L'Expert estime que la durée des travaux pour chaque studette serait, pour les travaux de plomberie de 10 jours ouvrables environs. En ce qui concerne les travaux de pose de l'étanchéité et des travaux de maçonnerie, elle serait d'une durée de 15 jours ouvrables environs. Pour la dépose des conduites dans les combles qui desservent la studette de la société La Petites Locations , l'Expert estime qu'une journée serait nécessaire pour réaliser ces travaux.

Les coûts des travaux suivant les devis remis par Maître CARLES pour la studette de M. VIGUIER et Mme COURTOIS semble correspondre à ce qui a été demandé par l'Expert:
- Devis n° de 00000229 de la société SASU Maçonnerie LAMBERT d'un montant 2 117,50 € de pour les travaux d'étanchéité

- Devis n° 121707 de la société S.T. PLOMBERIE d'un montant de 5 903,70 € pour les travaux de plomberie. Certains postes de ce devis semblent inutiles à l'Expert, à savoir: le poste III, la fourniture du chauffe-eau

- Thermador et le poste IV 1 pack wc complet, 1 mitigeur de douche, 1 mitigeur de lavabo, 1 barre de douche+ douchette et le meuble vasque. L'Expert évalué le montant de ce devis à 4 600€ttc

Des devis ont été communiqués à l'Expert par Maître: IMPERATORE: pour la studette de Sté PETITES LOCATIONS

- Devis n° 101909 de la société S.T. PLOMBERIE d'un montant de 935,00€ pour les travaux de plomberie dans les combles. Ces travaux n'ont lieu d'être que dans le cas ou les autorisations demandées obligeraient à effectuer le raccordement sur la colonne commune des eaux des toilettes.

- Devis n° 101910 de la société S.T. PLOMBERIE d'un montant de 5 617,70€ pour les travaux de plomberie dans la studette. Certains postes de ce devis semblent inutiles à l'Expert, à savoir: le poste III, la fourniture du chauffe-eau Thermador et le poste IV, 1 pack wc complet, 1 mitigeur de douche, 1 mitigeur de lavabo, 1 barre de douche+ douchette et le meuble vasque. L'Expert évalue le montant de ce devis à 4 600€.

- Devis n° de 00000230 de la société SASU Maçonnerie LAMBERT d'un montant de 1 507,00€, pour les travaux d'étanchéité dans la studette de Sté PETITES LOCATIONS.

Les coûts des travaux suivant les devis remis par Maître SINKO pour la studette de M. BARON-BARELLI semblent correspondre à ce qui avait été demandé par l'Expert:

- Devis n° 2019-39 de la société AZUR BATI PRO06 d'un montant de 1 870,00€ ttc pour les travaux de plomberie. Ce devis correspond à la demande de l'Expert.

- Devis n° 2019-40 de la société AZUR BATI PRO06 d'un montant de 7 480,00€ ttc pour les travaux de plomberie, étanchéité et maçonnerie. Ce devis correspond à la demande de l'Expert à l'exception des postes « Cuisine, Sanitaires et Faïences » qui font doublons avec le devis n° 2019-39.
  L'Expert réévalue le montant du devis à 5 830,00€ ttc.

Des devis ont été communiqués à l'Expert par Maître DONNANTUONI: pour les combles communs.

- Devis n° DV20191019 1 de la société Les 3 Eléments d'un montant de 244,00€ ttc pour la dépose des conduites dans les combles. Ce devis correspond à la demande de l'Expert.

Il faut prévoir en supplément 10% à 15% environs du montant des travaux, pour les frais d'un Maître d'œuvre dans le cadre du suivi des travaux.

8.9 - Recueillir et annexer au rapport les éléments relatifs aux préjudices allégués, et donner son avis.

Pièces remises à l'Expert par Maître SAPIRA pour ces clients la S.C.I. NICE MIAMI et Mme C ZARIK:

- Facture de la société INSOBAT n° 20190328 du 27/02/19 d'un montant de 2 101€ ttc (p.j 1 dire n° 4 de Me SAPIRA).

- Devis de travaux de remise en l'état du plafond tendu et des murs pour le montant de 3 080€ ttc (p.j 2 dire n° 4 de Me SAPIRA).

- Facture d'intervention de la société de plomberie et dépannage des 12/11/18,11/09/18 et 10/04/18 pour un montant de 2 519,15€ ttc (p.j 3 dire n° 4 de Me SAPIRA).

- Préjudice financier résultant d'une perte d'activité consécutive aux sinistres à gérer pour le montant de 1 170€ttc (p.j 4 dire n° 4 de Me SAPIRA).

- Heures de ménages induites par les sinistres: 30h x 15€ = 450€ttc (p.j 5 dire n° 4 de Me SAPIRA).

- Préjudice moral suites aux sinistres à répétition (d'eaux usées), troubles du sommeil, et autres troubles, voir certificat médical du 3/03/19 pour un montant de 3 000€ (p.j 6 dire n° 4 de Me SAPIRA).

- Facture d'huissier, PV de constat pour le montant de 330€ (p.j 7 dire n° 4 de Me SAPIRA).

- Intervention de Platexpert (expert des requérants) Facture du 14/12/17 d'un montant de 600€ et facture du 14/11/18 d'un montant de 960€ (p.j 8 et p.j 9 du dire n° 4 de Me SAPIRA).

- L'Expert estime les préjudices de la S.C.I. NICE MIAMI et Mme C ZARIK à un montant de 14 210,15€ttc.

Maitre VALLI, a informé l'Expert par son dire n°1 du 24 mai 2019 que la compagnie GAN a versé à Madame CZARKI la somme de 1 891,73€ le 20 novembre 2018 qui se trouve subrogée dans les droits de celle-ci.

8.10 - Fournir tous éléments techniques et de fait afin de permettre de déterminer les responsabilités encourues,

Après avoir fait toutes les investigations techniquement possibles actuellement, l'Expert en vient à la conclusion suivante :
Les désordres que subit l'appartement de Mme CZARIK, proviennent des suites des engorgements successifs du collecteur d'eaux usées dans les combles, qui ont créé (en autre) un débordement du receveur de la douche de la salle d'eau de l'appartement de la SARL PETITES LOCATIONS.

- En premier lieu, l'Expert a constaté que le diamètre du collecteur (horizontal dans les combles) est d'un diamètre de 75 millimètres, bien inférieur au diamètre de sortie de cuvette du toilette, qui est lui de 100 millimètres de diamètre. Ce qui réduit le passage de l'eau et des matières. Cette conduite ne comporte que quelques colliers de support, mais en nombre insuffisant pour maintenir les pentes du collecteur.
  Ce diamètre n'est pas adapté pour ce type d'installation, à savoir qu'en plus du toilette, dans la salle d'eau se trouve un lavabo et dans la pièce principale un évier. Cette installation n'est pas conforme aux règles de l'art et aux normes NF et DTU 60.1

- Les divers passages de la caméra vidéo dans les collecteurs (horizontaux dans les combles) ont révélé que les réseaux comportaient des pentes nulles voire des contre-pentes importantes sur plusieurs secteurs:
  Les secteurs qui concernent les préjudices de l'appartement de Mme CZARIK sont: le collecteur (Voir schéma zone n°1) qui est issu des sanitaires du studio de la SARL PETITES LOCATIONS et le collecteur (Voir schéma zone n°4) qui récupère les eaux des sanitaires du studio de la SARL PETITES LOCATIONS ainsi que du studio de M. BARON-BARELLI. Ces deux parties de collecteurs sont en pente nulle voire en contre-pente importante, ce qui a pour effet que lorsque l'un des collecteurs se bouche, l'eau sale refoule dans la salle d'eau de la Sté PETITES LOCATIONS et inonde l'appartement de Mme CZARIK.

- Une importante contre-pente a été constatée sur la partie du collecteur (Voir schéma zone n°3) qui est issu des sanitaires du studio M. BARON-BARELLI, mais celle-ci ne peut être la cause des sinistres dans l'appartement de Mme CZARIK. L'appartement de M. BARON-BARELLI ne comporte pas de broyeur pour évacuer les eaux sales de ces sanitaires. Ces eaux s'évacuent par gravitation (pente vers la colonne commue). Le fait de surélever le receveur de la douche et de mettre en conformité les réseaux d'eau usée dans l'appartement et dans les combles (pentes, supports de conduite, raccordements et autorisations diverses conformes aux règles de l'art et DTU), n'impliquerait pas l'obligation de poser une étanchéité sur les parties verticales de l'appartement.

M. BARON-BARELLI a acheté la studette en l'état. L'Expert n'est pas entré en possession des autorisations et de factures des travaux.

- Le passage de la caméra vidéo dans les colonnes (verticales) n'a pas indiqué de défaut apparent qui pourrait provoquer les désordres invoqués par Mme CZARIK.

- L'Expert a constaté que les vidanges de la salle d'eau et de la cuisine du studio de M. VIGUIER et Mme COURTOIS se déversent dans la colonne commune dans les combles côté façade sud et contre leur cuisine par l'intermédiaire d'un broyeur. Ces travaux ont été réalisés par leurs soins, le 12 novembre 2018 sans avoir eu recours à un professionnel.

- Les réseaux d'eaux usées visibles dans les combles du 5e étage, apparaissent à l'Expert plus récents que l'ensemble du bâtiment. En effet ces réseaux sont en tube PVC (polychlorure de vinyle). Ce type de matériau n'est utilisé dans le bâtiment qu'après 1975 (approximativement). Or le bâtiment paraît bien plus ancien.

- Ils a été fait à plusieurs reprises allusion a des chiffons soit rouges ou blancs. L'Expert au cours des investigations n'a jamais constaté la présence de quelconques chiffons dans aucun réseau.

8.11 - Plus généralement faire toutes constatations et formuler toutes observations utiles, en vue de permettre ultérieurement la solution du litige.

L'Expert estime que les désordres subis dans les appartements de la S.C.I. NICE MIAMI et de Mme CsZARIK, proviennent d'un défaut de conception, du non respect des règles de l'art et du DTU des réseaux d'évacuation des eaux usées des studettes du 5e étage.
Ces travaux ont été réalisé bien après la constructions du bâtiment et sans aucune autorisation suivant les pièces que l'Expert a obtenu au cours de sa mission.
Les solutions données par l'Expert pour remédier aux désordres actuels et à venir seraient de:
- Soit déposer tous les réseaux d'eaux et les sanitaires dans les studettes du 5e étage.
Cette solution résoudrait tous les problèmes d'eaux sanitaires et d'eaux usées.
- Soit de faire poser des étanchéités sur les sols et d'obtenir les autorisations des services compétents pour les studettes qui possèdent des sanitaires ou des points d'eau.
Cette solution permettrait de conserver les sanitaires dans les studettes, mais avec un coût financier plus important pour les propriétaires.

-9- REPONSE AUX OBSERVATIONS :

9-1-1 Par Maître Nicolas DONNANTUONI par courriel le 1er février 2019 :
- Dire n° 1 :

Me DONNANTUONI précise que suite aux premières constatations opérées sur les lieux, il confirme que les réseaux incriminés ne concernent pas la copropriété.

L'Expert a répondu au dire n°1 du 8 janvier 2019 dans le compte rendu n°1 :

1050

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE
TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE NICE

Minute N° 25/376
du **19 Juin 2025**
2ème Chambre civile
N° RG 20/03945 - N° Portalis DBWR-W-B7E-NEJ2

S.C.I. NICE-MIAMI prise en la personne de son représentant légal
Rep/assistant : Me Héléna SAPIRA, avocat au barreau de GRASSE
Madame Eléonore Victoria CZARIK
Rep/assistant : Me Héléna SAPIRA, avocat au barreau de GRASSE

C/

S.A. COMPAGNIE GAN ASSURANCES prise en la personne de son représentant légal (assureur de Madame CZARIK)
Rep/assistant : Me Pierre-paul VALLI de l'ASSOCIATION VALLI PP - PINELLI M, avocats au barreau de NICE
S.A.S. CABINE TABONI
Rep/assistant : Me Marcel BENHAMOU de l'ASSOCIATION BENHAMOU-HARRAR, avocats au barreau de NICE
Société MAAF Assurances, prise en la personne de son représentant légal (assureur de Monsieur Vincent BARON BARELLI)
Rep/assistant : Me Astrid LANFRANCHI de la SELARL CAPPONI LANFRANCHI & ASSOCIES, avocats au barreau de NICE
S.C.I. MFV, prise en la personne de son gérant en exercice
Rep/assistant : Me Clément BELLIN, avocat au barreau de GRASSE
Syndicat des copropriétaires " Villa des fleurs", sise 16 bis, avenue Georges Clémenceau - 06000 NICE, prise en la personne de son syndic en exercice le cabinet TABONI FONCIERE NICOISE SAS dont la dénomination légale est Société de gérance du Cabinet Taboni prise en la personne de son représentant légal
Rep/assistant : Me Nicolas DONNANTUONI, avocat au barreau de NICE
S.A. AXA FRANCE IARD, prise en la personne de son représentant légal
Rep/assistant : Me Frédéric VANZO, avocat au barreau de NICE
S.A.S. BTSG², prise en la personne de Maître Denis Gasnier et en sa qualité de liquidateur judiciaire de la société PETITES LOCATIONS selon jugement du 26 février 2020
Rep/assistant : Me Pierre-yves IMPERATORE de la SELARL LX AIX EN PROVENCE, avocats au barreau d'AIX-EN-PROVENCE
Madame Elena COURTOIS
Rep/assistant : Me Lionel CARLES de la SELARL CARLES-FOURNIAL & ASSOCIES, avocats au barreau de NICE
Monsieur Nicolas VIGUIER
Rep/assistant : Me Lionel CARLES de la SELARL CARLES-FOURNIAL & ASSOCIES, avocats au barreau de NICE
Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel Provence Côte d'Azur - Service PACIFICA - Société Civile Coopérative, prise en la personne de son représentant légal (assureur de Madame Elena Courtois et Monsieur Nicolas Viguier)

Monsieur VINCENT André Paul Jean Daniel BARON
Rep/assistant : Me Valérie SINKO, avocat au barreau de NICE
S.A. PACIFICA, prise en la personne de son repréentant légal en exercice
représentée par Me Lionel CARLES de la SELARL CARLES-FOURNIAL & ASSOCIES, avocats au barreau de NICE

ORDONNANCE DE RADIATION

Nous, Mélanie MORA, Vice Présidente, Juge de la Mise en état,
Assistée de Rosalie CONTRERES, Faisant fonction de Greffier.

Vu l'article 801 du code de procédure civile,

Constatons que ce dossier n'est pas en état, des mises en cause sont annoncées pour la vente d'un lot qui n'est pas encore intervenue. Le demandeur demandera la réinscription au rôle en temps utile

En conséquence, ordonnons la radiation de la présente affaire.

Disons que chaque partie conservera à sa charge ses propres frais et dépens ;

AVIS IMPORTANT

Le réenrôlement de l'affaire pourra être demandé à la requête de la partie la plus diligente
La demande devra être impérativement accompagnée :
- d'une copie de l'assignation
- d'une copie de la présente ordonnance
- de la justification de l'accomplissement des diligences

Faute de produire les pièces mentionnées ci-dessus, l'affaire ne sera pas réinscrite au rôle.

Fait à NICE, le 19 Juin 2025

LE GREFFIER **LE JUGE DE LA MISE EN ETAT**

Expédition :
Me Clément BELLIN
Me Marcel BENHAMOU de l'ASSOCIATION BENHAMOU-HARRAR
Me Astrid LANFRANCHI de la SELARL CAPPONI LANFRANCHI & ASSOCIES
Me Lionel CARLES de la SELARL CARLES-FOURNIAL & ASSOCIES
Me Nicolas DONNANTUONI
Me Pierre-yves IMPERATORE de la SELARL LX AIX EN PROVENCE
Me Héléna SAPIRA
Me Valérie SINKO
Me Pierre-paul VALLI de l'ASSOCIATION VALLI PP - PINELLI M
Me Frédéric VANZO

Lettre simple aux parties

1052

CONCERNANT LE 6EME LOT DE LA VENTE (LOT 36 DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE NICE, 66 RUE DE FRANCE, CADASTRE SECTION KW 239)

P.V. DESCRIPTIF EN DATE DU 16 AVRIL 2026

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

SOMMATION INTERPELLATIVE EN DATE DU 13 MARS 2026

BAIL CONSENTI LE 1ER AVRIL 2025 A MONSIEUR MMADI ISSILAM HAKIM

Société par Actions Simplifiée
Christopher SORRENTINO – Eric BRUNEAU
Commissaires de Justice - Huissiers de Justice Associés
Successeurs de la SCP Bernard LILAMAND – Didier TOSELLO

Adriana ROCHE
Commissaire de Justice - Huissier de Justice Salarié

5, Rue de La Liberté – BP 1269
06005 NICE CEDEX 1
Tél : 04.97.03.11.30 – Fax : 04.93.82.34.02
E.Mail : info@pacajustice.fr
Site Internet : www.huissiersjustice-nice.com

REF : 307 836
EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

- = - = - = - = - = - = - = - = - = - = -

Le JEUDI SEIZE AVRIL DEUX MILLE VINGT SIX

A LA REQUETE DE :

- **La SCP BTSG²,** prise en son établissement secondaire situé 51 rue du Maréchal Joffre 06000 NICE, représentée par son gérant en exercice y domicilié en cette qualité audit siège,

  Es qualité de liquidateur judiciaire de la SARL PETITES LOCATIONS, désigné à cette fonction par jugement en date du 6 mars 2020, rendu par le Tribunal de Commerce de NICE.

Il m'a été déclaré :

La société PETITES LOCATIONS est propriétaire de plusieurs biens immobiliers.

Ladite société fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Nice le 06/03/2020.

Une ordonnance rendue par le juge commissaire près le Tribunal de commerce de Nice en date du 06/11/2024 avait ordonné la vente aux enchères de certains des biens immobiliers dont la société est propriétaire.

Un arrêt rendu par la Cour d'appel d'Aix en Provence en date du 29/01/2026 a annulé cette Ordonnance mais a de nouveau ordonné la vente desdits biens immobiliers.

L'un des biens immobiliers appartenant à la société PETITES LOCATIONS est situé est situé au sein de la copropriété **66 Rue de France (lot 36) – 06000 NICE**.

Vous aviez dressé un procès-verbal de description de ce bien, en vertu de l'ordonnance, le 29/01/2025.

Nous vous requérons à l'effet de dresser un nouveau procès-verbal de description conformément, en vertu de l'arrêt du 29/01/2026 et des dispositions de l'article R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

Je, Maître Eric BRUNEAU, Commissaire de Justice - Huissier de Justice associé au sein de la Société par Actions Simplifiée Christopher SORRENTINO, Eric BRUNEAU, titulaire d'un office d'huissiers de justice à la résidence de NICE 06000, 5 Rue de la Liberté, soussigné :

- **Certifie m'être transporté ce jour à partir de 08h20 au 66 Rue de France (lot 36) – 06000 NICE, à l'effet d'accomplir la mission qui m'a été confiée :**

Là étant, je procède aux constatations suivantes :

Les diagnostics avaient été réalisés par la société PARMEXPERTS le 29/01/2025, à l'occasion des précédentes opérations de description.

Je suis accompagné ce jour de deux témoins et d'un serrurier.

En effet, je me suis rendu au préalable sur les lieux à deux reprises sans parvenir à rencontrer les occupants.
Monsieur Federico ROCCETTI, associé de la société PETITES LOCATIONS, a été informé de mes difficultés pour accéder à l'appartement.
Celui-ci aurait consenti un bail sans autorisation du liquidateur judiciaire à l'occupant actuel.
Je l'ai informé que je serai contraint de procéder à l'ouverture forcée.
Il ne m'a pas recontacté.

1 - GÉNÉRALITÉS

A – LOCALISATION

Le bien immobilier, objet de la présente procédure, est situé au sein d'un immeuble sis 66 rue de France - 06000 NICE.

Celui-ci est cadastré section KW 239.

Il a fait l'objet d'un règlement de copropriété en date du 26 mars 1957, publié au 1er bureau des hypothèques de Nice le 30 avril 1957 (volume 2310 n° 3).

Il s'agit d'un immeuble d'habitations collectives.

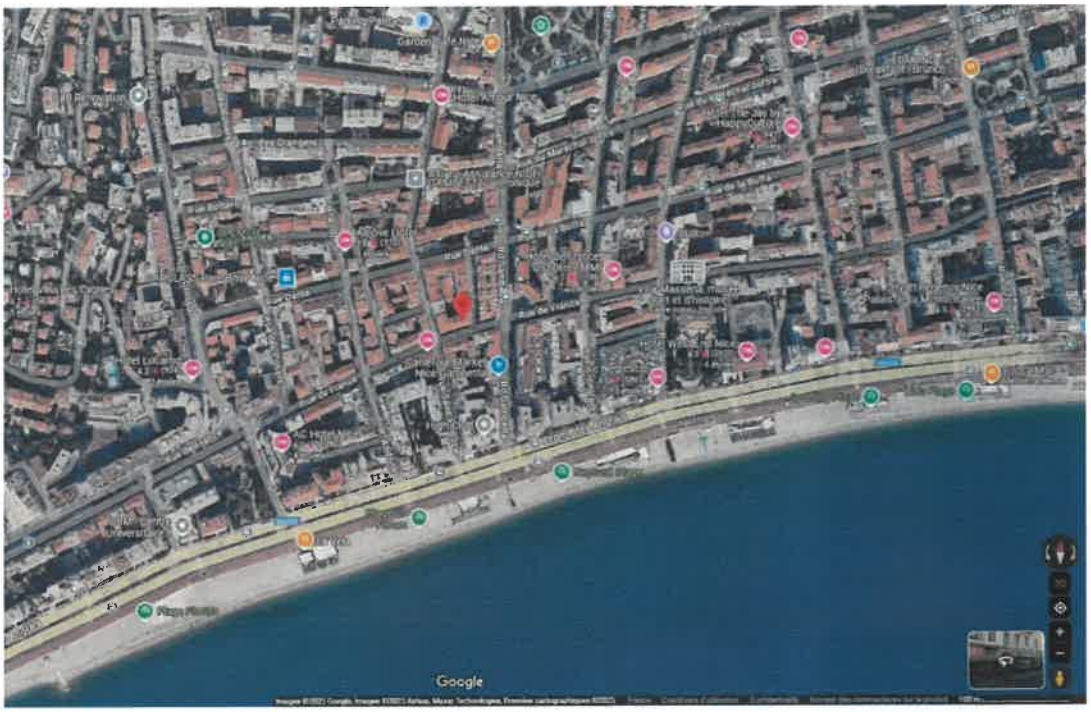
L'environnement est urbain.
Le voisinage est composé d'immeubles d'habitations collectives. Des commerces sont situés au rez-de-chaussée des immeubles.

L'ensemble immobilier est proche de toutes commodités ainsi que de la mer Méditerranée.

L'immeuble ne bénéficie pas d'ascenseur et n'est pas gardienné.

Le bien immobilier, objet de la présente procédure, est décrit comme suit au service de la publicité foncière :

- Lot 36 : un studio au 6e étage,
  Et les 4/1000e des parties communes générales.


Google


Google

66 rue de France

Numéro d'immatriculation: AE5881032

Informations

Adresse de référence
66 r de france 06000 Nice

Représentant légal

Représentant :
CABINET LUCIEN CROUZET ET SYDNEY BREIL syndic professionnel

SIRET :
96580069100010, NICE

Mandat :
Exerce "un mandat de syndic"

Identification de la copropriété

Date du règlement de la copropriété :
26/03/1957

Nombre total de lots :
48

Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) :
31

Lots d'habitation :
29

Lots de stationnements / garage :
0

Type de syndicat de copropriétaires :
principal ou unique

Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat :
0 / 0 / 0

Syndicat coopératif :
non

Résidence service :
non

B – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ET OCCUPATION

Le bien immobilier appartient à la SARL PETITES LOCATIONS. Ladite société fait actuellement l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire.

J'ai pu rencontrer ce jour l'occupante. Celle-ci se nomme Madame Mmadi SAANDIA, née le 08/06/1997 aux Comores.
Elle me présente un bail de « locaux meublés » consenti par la SARL PETITES LOCATIONS à Monsieur MMADI ISSILAM Hakim le 01/04/2025 pour une durée de 3 mois.
Le loyer est de 520 euros + 80 euros de provisions sur charges.

Il m'a été déclaré que la location se poursuit depuis la fin du bail.

Il apparaît donc que le lot 36 est **occupé**.

Toutefois le bail a été consenti par Monsieur ROCCETTI, associé de la SARL PETITES LOCATIONS, sans l'accord de la SCP BTSG², liquidateur judiciaire.

Je photographie le bail qui m'est présenté et l'annexe au présent procès-verbal de description.

C – SYNDIC ET CHARGES

Le Syndic de l'immeuble est la société CROUZET BREIL, 134 boulevard Gambetta – 06000 NICE.

Il m'a été déclaré que les charges annuelles pour le lot n° 35 s'élevaient à la somme de 422,17 euros (exercice 2023).

0036	Mansarde Etage: Cinquième					
	CHARGES COMMUNES GENERALES	26988.07	1034	4	104.40	0.00
	CHARGES ESCALIER	23557.68	689	4	136.76	87.07
	EAU FROIDE S/COMPTEURS.	4233.58	1042	14.00	56.88	56.88
	Index : 580.00 / 594.00					
	LOCATION COMPTEURS	1147.13	35	1	32.78	32.78
	PARLOPHONE	1026.63	30	1	34.22	34.22
	TRX REMPLT PETITE TOITURE	6564.16	1034	4	25.39	0.00
	TRX REMPLT LITEAUX GDE TOITURE	8205.24	1034	4	31.74	0.00
	TOTAL DU LOT				422.17	210.95
	Dont TVA				74.59	39.03

D – CHAUFFAGE ET RÉSEAUX

L'eau chaude sanitaire est individuelle, par ballon d'eau chaude installé dans la salle de douche.

L'immeuble est raccordé au réseau de fibre internet.

Aucun équipement fonctionnant au gaz n'est présent au sein de l'appartement.

Un sanibroyeur est présent dans la salle de douche de l'appartement. Il est émis toutes réserves utiles concernant le bon raccordement de cet élément au réseau d'évacuation de l'immeuble. Il n'a pas été justifié des autorisations concernant le raccordement de cet appareil.

Le chauffage est individuel. Il n'y a pas d'appareil de chauffage fixe dans l'appartement. Seul climatiseur d'appoint est présent.

En l'absence de chauffage, Monsieur AUDA n'a pas été en mesure de dresser le rapport d'expertise du diagnostic de performance énergétique. J'insère ci-dessous son attestation.



PARMEXPERTS
Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

ATTESTATION ABSENCE CHAUFFAGE

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la mission qui m'a été confié, pour le bien situé,
66, Rue de France 06000 NICE
Lot numéro 36,
j'atteste par la présente ne pouvoir délivrer le diagnostic de performance énergétique (DPE).
Le bien étant dépourvu de système de chauffage, nous sommes dans l'impossibilité d'établir les étiquettes de consommation énergétique exprimées en KW/H/m2/an ainsi que les consommations de gaz à effets de serre, selon les nouvelles dispositions du 1er Juillet 2021.

Fait à Nice 29/01/2025

Pour PARMEXPERTTS :	LE CLIENT:
Richard AUDA Président Signature : S.A.S. PARMEXPERTS Nice Leader Immobilier 66 Route de France 06000 NICE Tel: 04.92.07.66.56 - 04.92.07.66.58 Mail : contact@parmexperts.fr SIRET siège 484 [illegible] NAF 7112B TVA intra : FR 70 893 880 484	li_doneur_nom

1660

2 – DESCRIPTION

L'appartement est situé au 5e étage. Il s'agit d'un appartement situé dans le couloir de droite, 2e porte à gauche.

Je suis accompagné d'un serrurier et de deux témoins. Je n'étais pas parvenu à rencontrer les occupants lors de mes précédents passages.
Ce jour, je rencontre Mme Mmadi SAANDIA. Je lui déclare mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission. Elle me permet d'accéder aux lieux.



L'appartement est composé comme suit :

- Une pièce principale avec coin cuisine,
- Une salle de douche avec sanibroyeur.

J'insère ci-dessous le tableau récapitulatif des surfaces ainsi que le plan de l'appartement, extrait du rapport dressé par la société PARMEXPERTS le 29/01/2025.

Il ressort de celui-ci que l'appartement dispose d'une surface Loi Carrez de 8,28 m² et d'une surface au sol totale de 17,22 m².

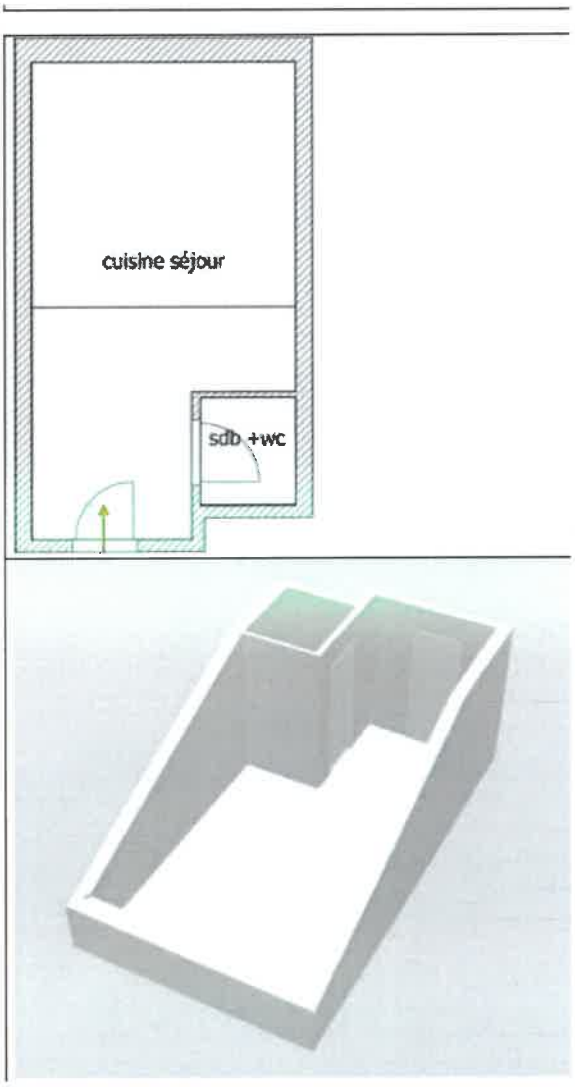
1661

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
5ème étage - Cuisine / Séjour	6,76	16,2	
5ème étage - Salle d'eau + Wc	1,52	1,52	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 8,28 m² (huit mètres carrés vingt-huit)
Surface au sol totale : 17,72 m² (dix-sept mètres carrés soixante-douze)



Pièce principale :

Il est précisé que la majeure partie de ce volume dispose d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m.

Le sol est revêtu de carreaux de marbre blanc. Des plinthes du même type sont installées.

Les murs sont constitués de plâtre lisse peint en blanc.
Je note la présence de dommages liés à des infiltrations d'eau sur la cloison mitoyenne de la salle de douche.

Le plafond rampant et revêtu de plâtre lisse peint en blanc.

Une fenêtre de toit équipée de double vitrage est installée. Il s'agit de la seule baie de la pièce. Le verre est brisé.

L'éclairage est fourni par des dalles lumineuses.

L'appartement est accessible depuis le palier par une porte à un vantail battant équipé d'une serrure.

Un bloc-cuisine est installé du côté gauche en entrant dans le volume. Celui-ci est composé d'un évier à un bac et d'un plan de travail en inox.

Un placard en inox est installé en surplomb.
Actuellement au sein de la cuisine, sont présents un réfrigérateur table top, un four micro-ondes et une plaque de cuisson d'appoint.

Un lave-linge à hublot est installé dans la pièce, au fond à gauche. Une arrivée d'eau et un siphon sont présents dans cette zone.

Il est émis toutes réserves utiles concernant le bon raccordement du siphon au réseau d'évacuation de l'immeuble (sur ses aspects techniques et juridiques).

Une réservation de forme ronde est réalisée au travers du plafond, à l'angle de la pièce au fond à gauche, afin de permettre le passage de la gaine de l'appareil de climatisation portable.

Il est émis toutes réserves utiles concernant la réalisation de ces travaux (sur ses aspects techniques et juridiques).













Salle de douche avec sanibroyeur :

Le sol est revêtu de carreaux de marbre.

La majeure partie des murs est carrelée. La partie haute est constituée de plâtre lisse peint en blanc.

Le plafond est mansardé. Il est revêtu de plâtre lisse peint en blanc.

Le volume est accessible depuis la pièce principale par une porte à un vantail battant.

Un receveur de douche d'angle est installé au fond à droite du volume. Au sein de la douche sont installés un mitigeur thermostatique, un flexible et une douchette.

Un lave-mains en faïence est installé au sein du mur faisant face à la porte.

Un sanibroyeur est présent du côté droit en entrant. Toutes réserves utiles sont émises concernant le bon raccordement de cet appareil au réseau de l'immeuble.

Un ballon d'eau chaude de marque CHAFFOTEAUX d'une contenance de 30 litres est fixé au mur de droite, au-dessus du sanibroyeur.





Des photographies, prises sur place, par mes soins, corroborant mes constatations sont intégrées au présent procès-verbal de description.

Plus rien n'étant à constater à 08h35, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

COÛpT : SEPT CENT VINGT SEPT EUROS ET QUATRE VINGT UN CENTIMES

Durée sur les lieux : de 08h20 à 08h35 : 15 mn
Investigations préalable et transport : 40 mn
Durée gestion, administratif, demandes de documents, correspondances e-mail et téléphone, prises de rendez-vous, investigations préalables (forfait) : 1 heure
Transport A/R (forfait) : 30 minutes:
Rédaction/mise en forme (forfait) :1 heure

Total : 3 heures 25

Article A 444-28 (n° 114)	221.36 €
Article A 444-29 (n° 114) 75.15 € x 5	375.75 €
Article 18 : Frais de Déplacement	9.40 €
Total H.T.	606.51 €
T.V.A.	121.30 €
TOTAL T.T.C.	**727.81 €**

Maître Eric BRUNEAU
Commissaire de Justice



3 – ANNEXES

- Bail
- Diagnostics du 29/01/2025
- Actualisation des diagnostics

KIT saisonnier

location habitation saisonnière

Contrat de location de locaux vacants meublés
à usage d'habitation exclusivement

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom et adresse, date et lieu de naissance du ou des BAILLEUR(S) SARL Petits locations
28 Av Adreani 06100 NICE

dénommé(s) "LE BAILLEUR",

nom et adresse, date et lieu de naissance du ou des PRENEUR(S) Mr MMADI ISSILAM Hachim
né le 12/05/97 (nationalité COM.)

dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

Entre le BAILLEUR ou son mandataire
et le LOCATAIRE,
il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur donne à loyer par les présentes les locaux meublés désignés dans l'état descriptif ci-après au titre de résidence provisoire et de jouissance, aux charges et conditions suivantes que le locataire accepte et s'oblige à exécuter et à accomplir.

I.- OBLIGATIONS DU BAILLEUR
Le bailleur doit :
délivrer au locataire un logement et un mobilier exempts de défauts, conformes à l'état descriptif et à l'inventaire; maintenir le logement en bon état locatif; restituer le dépôt de garantie, en fin de location, selon les modalités stipulées dans le chapitre VI ci-après, sauf à retenir la somme dont le locataire pourrait être redevable à son égard, s'il est concerné, respecter ses obligations de déclarations auprès des mairies et des organismes concernés.

II.- OBLIGATIONS DU LOCATAIRE
Le locataire s'oblige :
à user paisiblement des locaux loués en "bon père de famille"; à les occuper personnellement, sans excéder le nombre d'occupants prévus dans les conditions particulières; à faire assurer les lieux et les meubles et objets mobiliers loués contre les risques locatifs, vol, incendie, explosion, dégâts des eaux, recours des voisins et tous sinistres dus à l'électricité, au gaz ou à tout autre cause, pendant toute la durée de la location (en cas de vol ou d'infraction par suite de gel, fonte des neiges, inondations... dans les lieux loués, le bailleur ne sera jamais tenu responsable); à ne rien faire qui puisse, de son fait ou des personnes de sa maison, nuire à la tranquillité des voisins ou des autres occupants (tapage, bruits, odeurs, fumées ou autres); à satisfaire aux charges de la ville et de police auxquelles tout locataire est tenu; à s'abstenir de jeter des objets de nature à obstruer les canalisations des appareils sanitaires et autres, faute de quoi il sera redevable des frais occasionnés pour la remise en service de ces équipements; à user des équipements et du matériel laissés à sa disposition en se conformant strictement à leur mode d'utilisation; à répondre des dégradations et pertes survenues pendant son occupation; à supporter les travaux urgents dont les frais incombent au bailleur qui apparaîtraient en cours de location sans pouvoir réclamer aucune réduction de loyer ou d'indemnité; à permettre au bailleur de faire visiter les lieux loués, pendant la durée de la location, soit pour vendre, soit pour louer, sous réserve d'être prévenu vingt quatre heures à l'avance; à libérer les lieux le dernier jour de location et les restituer dans l'état dans lequel il les a pris
Le locataire s'interdit :
l'exercice de tout commerce, profession ou industrie; de se substituer quelque personne que ce soit, ni sous-louer, même gratuitement, les lieux loués, sauf accord écrit du bailleur; d'apporter des meubles et objets mobiliers autres que le linge et les objets courants nécessaires à son séjour; de changer la disposition des meubles et des lieux; de déménager ou d'échanger les meubles et objets mobiliers; la détention de chien d'attaque.

III.- LOYER
Le loyer, indiqué dans les conditions particulières, doit être réglé au(x) terme(s) convenu(s) dans lesdites conditions.

IV.- RÉSERVATION (avance de loyer)
Si l'avance de loyer est versée "à titre d'ARRHES", chaque partie (bailleur ou locataire) peut se désister, le locataire, en abandonnant ses arrhes, le bailleur en en restituant le double.
Si l'avance de loyer est faite "à titre d'ACOMPTE", la partie qui prend l'initiative de l'annulation devra indemniser l'autre de la totalité du préjudice subi (montant total du prix de la location, pour le locataire, si le logement n'a pu être reloué, ou préjudice financier estimé forfaitairement à deux fois le prix de la location, au profit du locataire, si l'annulation est imputable au bailleur).

V.- CHARGES - ACCESSOIRES
Le locataire devra acquitter les charges qui lui incombent fixées dans les conditions particulières ci-après et la taxe de séjour, s'il y a lieu.

VI- DÉPÔT DE GARANTIE
Le jour de la prise de possession des lieux, le locataire doit consigner au bailleur ou à son mandataire le montant total du dépôt de garantie prévu dans les conditions particulières.
Ce dépôt, non productif d'intérêts, lui sera remboursé en fin de jouissance, après remise des clefs, dans le plus bref délai, et, au plus tard, un mois après, sous déduction des sommes qui pourraient être dues au bailleur, soit pour frais de nettoyages, soit pour remplacer les objets détériorés ou manquants, soit pour les dégâts causés dans les lieux loués, soit pour les charges locatives ou autres. Le dépôt de garantie ne peut, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement anticipé de loyer. Le locataire s'engage à indemniser le bailleur à hauteur du préjudice subi si le dépôt s'avérait insuffisant.

VII.- INVENTAIRE - ÉTAT DES LIEUX
Un inventaire et un état des lieux seront établis contradictoirement à l'entrée du locataire pour être annexés au présent engagement. Si l'inventaire et l'état des lieux sont dressés unilatéralement par le bailleur, ils seront réputés valables. Ils feront l'objet d'un pointage en fin de location.

VIII.- CLAUSE RÉSOLUTOIRE
A défaut de paiement aux échéances ou en cas d'inexécution d'une des clauses du présent engagement, et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le bailleur pourra exiger la résiliation immédiate du présent contrat. L'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance du Juge des Référés. Les frais de poursuites resteront à la charge du locataire. Les loyers impayés porteront intérêt au taux légal pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif. Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail si le locataire est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée

IX.- ÉLECTION DE DOMICILE
Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

X.- FRAIS
Tous les frais, droits et honoraires du présent acte sont à la charge du locataire.

3 503167 250006

État descriptif obligatoire

ÉTABLI le 1er Avril 2025

☐ par le bailleur ou son mandataire
☒ par le propriétaire ou son mandataire et le locataire, contradictoirement
pour être annexé au contrat de location signé entre les parties

ÉTAT DESCRIPTIF DES LIEUX LOUÉS

CONSISTANCE
☐ maison individuelle ☒ appartement dans un ensemble de ..... appartements n° ..... ☐ pièces dans villa ou appartement déjà occupé partiellement par ☐ le bailleur ☐ d'autres locataires

ADRESSE
66 Rue de France
lot 36
06000 NICE

CLASSEMENT (éventuellement) .....

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

date de construction	1950	nombre de pièces principales (séjour, chambre(s), bureau...)	1
construction classique en dur	☒ oui ☐ non	nombre de pièces de service (entrée, cuisine, cellier...)	
étage (☐ face ☒ droite ☐ gauche) Sans ascenseur	5ème étage	nombre de pièces sanitaires (WC, salle d'eau)	
superficie habitable	~15	WC indépendant	☐ oui ☐ non
nombre de balcon(s)	—	WC extérieur (cour, étage...)	☐ oui ☐ non
terrasse couverte	—	WC à usage exclusif	☒ oui ☐ non
terrasse non couverte	—	salle d'eau extérieure (étage...)	☐ oui ☐ non
jardin avec jouissance	—	salle d'eau à usage exclusif	☒ oui ☐ non
cour avec jouissance	—	☐ cave ☐ garage ☐ parking ☐	

ÉLÉMENTS de CONFORT
☐ espace(s) verts ☒ télévision ☐ ascenseur ☐ gardiennage ☐ barbecue
☐ piscine (1) ☒ prise TV/TNT ☐ interphone ☐ alarme ☐ plancha
☐ téléphone ☐ prise TV/SAT ☐ accès internet ☐ blindage ☐ .....
☐ réception téléphonie mobile ☒ eau ~~☐ gaz~~ ☒ électricité (voltage : .....)
☒ chauffage ☐ dans toutes les pièces ☐ .....
☒ individuel ou ☐ collectif ☐ au fuel ☒ électrique ☐ gaz ☒ air conditionné

SITES ATTRACTIFS
(mer, plage, lac...) ..... distance .....
..... distance .....

SITUATION DANS LA COMMUNE
Distance des lieux loués du centre de la ville ..... de la gare SNCF ..... des cars .....
centre commercial .....

VOISINAGE
L'article n°25-305 du 16 mai 1967 fait obligation au bailleur de signaler les inconvénients du voisinage (bruits, odeurs,...) s'il y a lieu.
.....

DIVERS
Détecteur de fumée en bon état de fonctionnement ☒ oui ☐ non
Logement pour 1 personne

(1) en cas de présence d'une piscine privative, le locataire doit démontrer qu'il respecte les dispositions de sécurité prévues par la loi contre les noyades accidentelles

ÉTAT DESCRIPTIF DES PIÈCES PRINCIPALES

ÉTAT et DESCRIPTIF (a)	SÉJOUR
état d'entretien général	Bon état
état des peintures, tapisserie...	
surface de la pièce	
nombre de fenêtres	1
nombre de lit(s) de 1 place	1
nombre de lit(s) de 2 places	
sanitaires dans les chambres (cocher le cas échéant : lavabo, bidet... eau chaude, eau froide)	
nombre de placard(s)	1
exposition	SUD
vue sur cour, sur rue, sur mer...	Toits

Studio meublé
Frigo / Plaque induction
Micro ondes
TV
Lit
Table + chaises
meublé mix Cuisine rangement

ÉTAT DESCRIPTIF DES PIÈCES SECONDAIRES

ÉTAT et DESCRIPTIF (a)	ENTRÉE	CUISINE		W.C.	~~SDB~~ - DOUCHE
état d'entretien général		Bon état			
état des peintures, tapisserie...					
surface de la pièce					
nombre de fenêtre(s)					
nombre de placard(s)					
sanitaires		☒ évier simple ☐ évier double ☒ eau chaude			☐ lavabo ☐ bidet ☒ douche ☐ baignoire ☒ eau chaude

(a) Les meubles et objets mobiliers font l'objet d'un inventaire qui sera annexé au contrat de location

PRIX DE LA LOCATION

LOCATION	JUIN	JUILLET	AOÛT	SEPTEMBRE
à la journée				
à la semaine				
à la quinzaine				
au mois				

RESERVATION (avance de loyer) - CHARGES - CAUTION (voir les "Conditions particulières")

COMMISSION DE L'INTERMÉDIAIRE COMPRISE ☐ oui ☐ non

Fait à NICE le 1 Avril 2025

en 2 originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR ~~OU LE MANDATAIRE~~ (1) ~~L'INTERMÉDIAIRE~~ (1) LE LOCATAIRE (1)

(1) Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé".

Reproduction interdite

Conditions particulières

DURÉE de la LOCATION

la location est consentie et acceptée pour une durée de *(indiquer la durée en chiffres et en toutes lettres)*

3 Mois Trois mois

La durée de la location ne peut excéder 90 jours.

commençant le 1er Avril 2025 à ... h

finissant le 30 Juin 2025 à ... h

OCCUPATION (conditions)

pour un nombre d'occupants maximum de 1 personnes

pour un nombre de couchages maximum de 1 personnes

LOYER TAXE DE SÉJOUR *(somme en chiffres et en lettres)*

loyer = 520,00 € + charge = 80,00 € Total = 600,00 €

hors Electricité et Taxe ordure Ménagère

☐ payable d'avance ☒ à la prise de possession des lieux ☒ par mois ☐ par .....

CHARGES ACCESSOIRES

charges courantes	☐ charges comprises dans le loyer	☐ charges forfaitaires	☐ charges réelles provisions fixées à
☒ eau	☒ oui ☐ non	..... €	..... €
☐ électricité	☐ oui ☒ non	..... €	..... €
☐ ~~gaz~~	☐ oui ☐ non	..... €	..... €
☐ chauffage	☐ oui ☒ non	..... €	..... €
☐ ménage (en fin de location)	☐ oui ☒ non	..... €	..... €
☐	☐ oui ☐ non	..... €	..... €
TOTAL payable d'avance ☐ à la prise de possession ☐ par mois ☐ par		..... €	..... €

RÉSERVATION

Le locataire verse, à la signature des présentes, une avance sur loyer s'élevant à *(en chiffres et en lettres)*

☐ **à titre d'arrhes** ☐ **à titre d'acompte** *(Voir le contrat de location chapitre IV)* dont quittance

DÉPÔT DE GARANTIE

somme en chiffres 600,00 € *somme en lettres* Six Cents euros

payable ☒ à la prise de possession des lieux ☐ .....

OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur doit remettre au locataire :

- Un état des risques naturels et technologiques *(établi depuis moins de 6 mois)* pour tous les biens immobiliers sis dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. *(liste des communes concernées sur www.prim.net).*
- Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle.
- Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé par une personne accréditée pour les immeubles ou parties d'immeubles, à usage d'habitation, construits avant le 1er janvier 1949 *(obligatoire à partir du 12 août 2008).*

Le locataire déclare avoir reçu ce jour les documents ci-après (annexés au présent engagement) :

☒ un état descriptif obligatoire ☒ un inventaire des meubles et objets mobiliers compris dans la présente location ☒ un état des lieux

☒ un plan de situation des lieux loués (facultatif) ☒ une photo des lieux loués (facultatif) ☐ .....

RAYÉS NULS ..... mots ..... lignes

Fait à NICE le 01 Avril 2025

en 2 originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnait.

LE BAILLEUR ~~OU LE MANDATAIRE~~ (1) ~~L'INTERMÉDIAIRE~~ (1) LE LOCATAIRE (1)

Petites Locations Sarl
28 avenue Philippe Arnaud
06100 Nice RCS 521414276

(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé".
Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou de titre de séjour du LOCATAIRE.

Les mêmes cotes (mm) figurent au Nouveau Code de la Presse : 711 CONTRAT de LOCATION - 712 ETAT des LIEUX - 713 LIVRET D'ACCUEIL - 714 DOSSIER COMPLET - 718 CONTRAT de CAUTION SOLIDAIRE - 719 - NOTICE D'INFORMATION DU LOCATAIRE - 720 KIT LOCATION VIDE - 721 KIT LOCATION MEUBLÉE - 722 KIT MOBILITÉ - 725 KIT LOCATION SAISONNIÈRE - 726 KIT GARAGE BOX PARKING REMISE - 800 BAIL COMMERCIAL - 816 BAIL PROFESSIONNEL • WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 83002 DRAGUIGNAN Cedex - tél. 04 94 67 44 83 - REPRODUCTION INTERDITE ! ********

1072

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

SAS SORRENTINO-BRUNEAU
5, Rue de la Liberté
BP 1269
06000 Nice

NICE, le 29/01/2025

Nos Références : 25/IMO/12888

Objet : Envoi des résultats des rapports d'expertises

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le(s) rapport(s) établis suite à la réalisation d'une prestation sur le bien désigné ci-dessous :

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ...**Alpes-Maritimes**
Adresse :.....**66, Rue de France**
Commune :.....**06000 NICE**
Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 36

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : **SARL petites locations**
Adresse :..... **66, Rue de France**
06000 NICE

Objet de la mission :

☐ Dossier Technique Amiante	☒ Métrage (Loi Carrez)	☒ Etat des Installations électriques
☒ Constat amiante avant-vente	☐ Métrage (Loi Boutin)	☐ Diagnostic Technique (DTG)
☐ Dossier amiante Parties Privatives	☐ Exposition au plomb (CREP)	☒ Diagnostic énergétique
☐ Diag amiante avant travaux	☐ Exposition au plomb (DRIPP)	☐ Prêt à taux zéro
☐ Diag amiante avant démolition	☐ Diag Assainissement	☐ Ascenseur
☒ Etat relatif à la présence de termites	☐ Sécurité piscines	☐ Etat des lieux (Loi Scellier)
☐ Etat parasitaire	☐ Etat des Installations gaz	☐ Radon
☒ Etat Risques Naturels et technologiques	☐ Plomb dans l'eau	☐ Accessibilité Handicapés
☐ Etat des lieux	☐ Sécurité Incendie	☐ Accessibilité Handicapés
☐ Infiltrométrie	☐ Plomb APTVX	☐ Performance numérique
☐ Amiante Examun Visuel APTVX	☐ Developpement interne	☐ Déchets
☐ Amiante contrôle périodique	☐ Home Inspection	☐ Climatisation
☐ Amiante Empoussièrement	☐ Tantième de copropriété	☐ Contrôle périodique Gaz
☐ Hotel H	☐ Risques Professionnels	☐ Contrôle périodique elec
☐ Hotel RT	☐ Contrôle levage	☐ RT 2012 Avant travaux
☐ Hotel C	☐ Logement descent	☐ RT 2012 Après travaux

Si les numéros de lot des biens n'ont pas été indiqués faute de présentation du titre de propriété, veuillez les préciser. (Désignation du bâtiment). Il est rappelé qu'il appartient au propriétaire, à réception du rapport, de vérifier l'exactitude des mentions concernant la matérialité et la composition des lieux ainsi que de s'assurer que la totalité des pièces composant l'immeuble a été examinée et de signaler tout manquement.
Nous restons à votre disposition pour toute information ou action complémentaire.
En vous remerciant pour votre confiance, recevez, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Richard AUDA

1073

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Ordre de mission

Objet de la mission :

☐ Dossier Technique Amiante	☒ Métrage (Loi Carrez)	☒ Etat des Installations électriques
☒ Constat amiante avant-vente	☐ Métrage (Loi Boutin)	☐ Diagnostic Technique (DTG)
☐ Dossier amiante Parties Privatives	☐ Exposition au plomb (CREP)	☒ Diagnostic énergétique
☐ Diag amiante avant travaux	☐ Exposition au plomb (DRIPP)	☐ Prêt à taux zéro
☐ Diag amiante avant démolition	☐ Diag Assainissement	☐ Ascenseur
☒ Etat relatif à la présence de termites	☐ Sécurité piscines	☐ Etat des lieux (Loi Scellier)
☐ Etat parasitaire	☐ Etat des Installations gaz	☐ Radon
☒ Etat Risques Naturels et technologiques	☐ Plomb dans l'eau	☐ Accessibilité Handicapés
☐ Etat des lieux	☐ Sécurité Incendie	☐ Accessibilité Handicapés
☐ Infiltrométrie	☐ Plomb APTVX	☐ Performance numérique
☐ Amiante Examun Visuel APTVX	☐ Developpement interne	☐ Déchets
☐ Amiante contrôle périodique	☐ Home Inspection	☐ Climatisation
☐ Amiante Empoussièrement	☐ Tantième de copropriété	☐ Contrôle périodique Gaz
☐ Hotel H	☐ Risques Professionnels	☐ Contrôle périodique elec
☐ Hotel RT	☐ Contrôle levage	☐ RT 2012 Avant travaux
☐ Hotel C	☐ Logement descent	☐ RT 2012 Après travaux

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Type : ..... **Autre**
Nom / Société : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**
BP 1269 06000 Nice
Téléphone :.....
Fax : ..... **06 03 29 20 50.**
Mail : ..... **constat06@gmail.com**

Désignation du propriétaire

Nom / Société : ..... **SARL petites locations**
Adresse : ..... **66, Rue de France**
CP : **06000**
Ville : ..... **NICE**
Tel :.....
Mail : .....

Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... **66, Rue de France**
Code Postal :... **06000**
Ville : ..... **NICE**
Département :. **Alpes-Maritimes**
Précision :.....

Mission

Personne à contacter (avec tel) : .. **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Type de bien à expertiser : ..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
Catégorie du bien : ..... **(IGH/ERP) Autres**
Date du permis de construire : **1959**
Section cadastrale : ..... **Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239**
Numéro de lot(s) : ..... **Lot numéro 36,**
Lots rattachés : ..... ☐ **Cave** , ☐ **Garage** , ☐ **Terrain** , ☐ **Autre**
Périmètre de repérage :.....
Autres informations : ..... ☐ **Ascenseur,** ☐ **Animaux**
< 50 m²
Remise des clefs :.....
Date et heure de la visite :..... **17/01/2025 à 17 h 00** durée approximative **01 h 15**
Précisions : .....

Locataire

Nom / Société : .....
Adresse :.....
Code Postal :.....
Ville : .....
Téléphone :.....

6074

Mail : .....

Paraphe du donneur d'ordre :

Administratif

Facturation : ..... ☐ **Propriétaire** ☒ **Donneur d'ordre** ☐ **Notaire**
Facturation adresse :..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU - 5, Rue de la Liberté - BP 1269 - 06000 Nice**
Destinataire(s) des rapports :..... ☐ **Propriétaire** ☒ **Donneur d'ordre** ☐ **Notaire** ☐ **Agence**
Destinataire(s) adresse : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU - 5, Rue de la Liberté - BP 1269 - 06000 Nice**
Destinataire(s) e-mail : ..... **constat06@gmail.com**
Impératif de date :.....

Information relative à tout diagnostic :

- Il est de l'obligation du propriétaire/ donneur d'ordre de fournir tous documents (Diagnostics, recherche, travaux, etc.) et informations dont il aurait connaissance (exemple : présence de parasites du bois, matériaux amiantés,...) relatifs à la présente mission.
- Le propriétaire doit fournir un accès sécurisé à toutes les pièces / locaux pour lesquels de diagnostiqueur a été mandaté. Il est rappelé que l'inspection des ascenseurs, monte-charge, chaufferie, locaux électrique MT et HT nécessitent l'autorisation préalable et la présence d'un technicien de maintenance spécialisé. Ces personnes doivent être contactées et présentes sur site lors du diagnostic. Dans le cas où elles ne seraient pas présentes, et qu'une visite supplémentaire soit nécessaire, celle-ci sera facturée conformément à la grille tarifaire.
- Seules les parties accessibles le jour de la visite seront contrôlées, c'est pourquoi le propriétaire devra déplacer le mobilier lourd afin de permettre un accès aux murs, plinthes et cloisons.
- Le diagnostiqueur n'a pas l'autorisation réglementaire pour déposer des éléments nécessitant l'utilisation d'outils. Il est de la responsabilité du propriétaire d'effectuer cette dépose préalablement (Trappes des baignoires / éviers, ...)
- Le diagnostiqueur devra désigner un représentant s'il ne peut être présent lui-même lors du repérage.

Spécificité au constat termites / parasitaire :

- En conformité avec la norme NF P03-201, les éléments bois seront sondés mécaniquement, au poinçon, de façon non destructive (sauf pour les éléments déjà dégradés ou altérés).
- Il s'agit d'un examen visuel de toutes les parties visibles et accessibles du bâtiment et à ses abords (10 m).

Spécificité au diagnostic amiante :

- Il est rappelé que la signature de l'ordre de mission par le donneur d'ordre est un accord tacite autorisant tous les prélèvements nécessaires au diagnostiqueur (norme NF 46 020). Toutefois, si le propriétaire est présent lors de la visite, il pourra refuser qu'un prélèvement soit effectué ; une mention sera alors inscrite dans le rapport.

Spécificité au Mesurage loi Carrez / Loi Boutin :

- Il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir le règlement de copropriété du bien mesuré. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera une demande de copie du règlement de copropriété auprès du syndicat de copropriété, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

Spécificité au diagnostic Performance énergétique :

- Dans le cas de la location saisonnière, location de maisons individuelles dont le permis de construire a été accepté avant 1948, des immeubles complets collectifs, des appartements individuels chauffés par un système collectif et des locaux qui ne sont pas à usage d'habitation ; il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir les factures des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire des 3 années antérieures. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera une recherche des consommations, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

Spécificité au diagnostic de l'Installation Intérieure d'électricité :

- Préalablement à la réalisation du diagnostic, le donneur d'ordre, ou son représentant, informe l'occupant éventuel du logement de la nécessité de la mise hors tension de toute ou partie de l'installation pour la réalisation du diagnostic et de la nécessité pour l'occupant de mettre lui-même hors tension les équipements qui pourraient être sensibles à une mise hors tension (matériels programmables par exemple) ou risqueraient d'être détériorés lors de la remise sous tension (certains matériels électroniques, de chauffage, etc.). Ce dernier signale à l'opérateur de diagnostic les parties de l'installation qui ne doivent pas être mises hors tension et les motifs de cette impossibilité (matériel de surveillance médicale, alarmes, etc.).
- Pendant toute la durée du diagnostic, le donneur d'ordre ou son représentant fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances soit accessibles. Il s'assure que l'installation est alimentée en électricité, si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le distributeur. Les parties communes où sont situées des parties d'installation visées par le diagnostic doivent elles aussi être accessibles.

Fait à _____ le _____

Signature du donneur d'ordre :

1075

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Dossier Technique

Numéro de dossier : 25/IMO/12888
Date du repérage : 17/01/2025



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ... **Alpes-Maritimes**
Adresse : ..... **66, Rue de France (36)**
Commune : ..... **06000 NICE**
Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 36
Périmètre de repérage :

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ... **SARL petites locations**
Adresse : ..... **66, Rue de France**
06000 NICE

Objet de la mission :

☐ Dossier Technique Amiante	☒ Métrage (Loi Carrez)	☒ Etat des Installations électriques
☒ Constat amiante avant-vente	☐ Métrage (Loi Boutin)	☐ Diagnostic Technique (DTG)
☐ Dossier amiante Parties Privatives	☐ Exposition au plomb (CREP)	☒ Diagnostic énergétique
☐ Diag amiante avant travaux	☐ Exposition au plomb (DRIPP)	☐ Prêt à taux zéro
☐ Diag amiante avant démolition	☐ Diag Assainissement	☐ Ascenseur
☒ Etat relatif à la présence de termites	☐ Sécurité piscines	☐ Etat des lieux (Loi Scellier)
☐ Etat parasitaire	☐ Etat des Installations gaz	☐ Radon
☒ ERNMT / ESRIS	☐ Plomb dans l'eau	☐ Accessibilité Handicapés
☐ Etat des lieux	☐ Sécurité Incendie	

PARMEXPERTS
Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 25/IMO/12888
Date du repérage : 17/01/2025

Références réglementaires et normatives

Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1er juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : ..... **66, Rue de France (3e)** Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n° : **, Lot numéro 36** Code postal, ville : **06000 NICE** **Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239**
Périmètre de repérage :	.....
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction :	..... **Appartement - Studio** ..... **Habitation (partie privative d'immeuble)** **1959**

Le propriétaire et le donneur d'ordre

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom :.... **SARL petites locations** Adresse : ..... **66, Rue de France** **06000 NICE**
Le donneur d'ordre	Nom et prénom :.... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU** Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté** **BP 1269** **06000 Nice**

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ---------- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	Richard AUDA	Opérateur de repérage	LCP	Obtention : 01/05/2022 Échéance : 30/04/2029 N° de certification : 49

Raison sociale de l'entreprise : **S.A.S PARMEXPERTS** (Numéro SIRET : **533 880 456 00033)**
Adresse : **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble, 06200 NICE**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **RC 55958428 -**

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 29/01/2025, , remis au propriétaire le 29/01/2025
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 15 pages

lo 77

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12888

Amiante

Sommaire

1 Les conclusions
2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
3 La mission de repérage
3.1 L'objet de la mission
3.2 Le cadre de la mission
3.2.1 L'intitulé de la mission
3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
3.2.3 L'objectif de la mission
3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
4 Conditions de réalisation du repérage
4.1 Bilan de l'analyse documentaire
4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
4.4 Plan et procédures de prélèvements
5 Résultats détaillés du repérage
5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
6 Signatures
7 Annexes

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Adresse : ..... -
Numéro de l'accréditation Cofrac : ..... -

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.
Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' *«en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»*

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code»*.

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»
L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

Liste A	
Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement durs (plaques de menuiseries)
	Revêtement durs (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets /volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 *Le périmètre de repérage effectif*

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de

repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

5ème étage - Cuisine / Séjour, **5ème étage - Salle d'eau + Wc**

Localisation	Description
5ème étage - Cuisine / Séjour	Sol : marbre Mur : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : marbre Fenêtre : Bois et Vernis Porte : Bois et Peinture
5ème étage - Salle d'eau + Wc	Sol : marbre Mur : Plâtre et peinture et marbre Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois et Peinture

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 15/01/2025
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 17/01/2025
Heure d'arrivée : 17 h 00
Durée du repérage : 01 h 15
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : SAS SORRENTINO-BRUNEAU

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision d'Août 2017.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits (liste A et B) ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ***LCP***

Fait à **NICE**, le **17/01/2025**

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

Signature du représentant :

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 25/IMO/12888

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma de repérage

7.2 Rapports d'essais

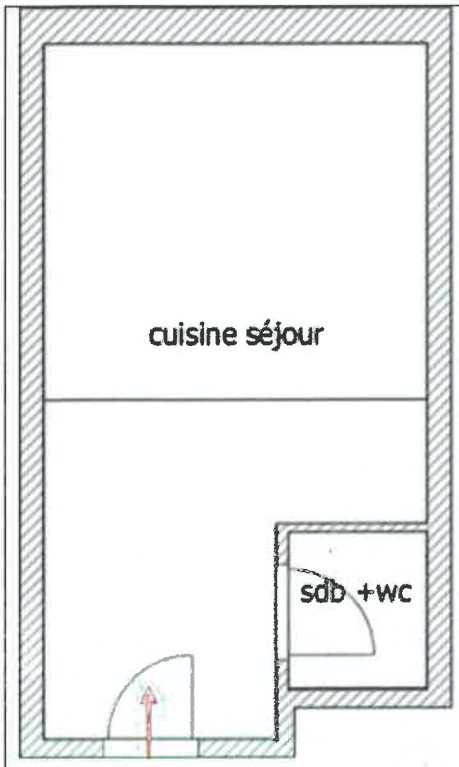
7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

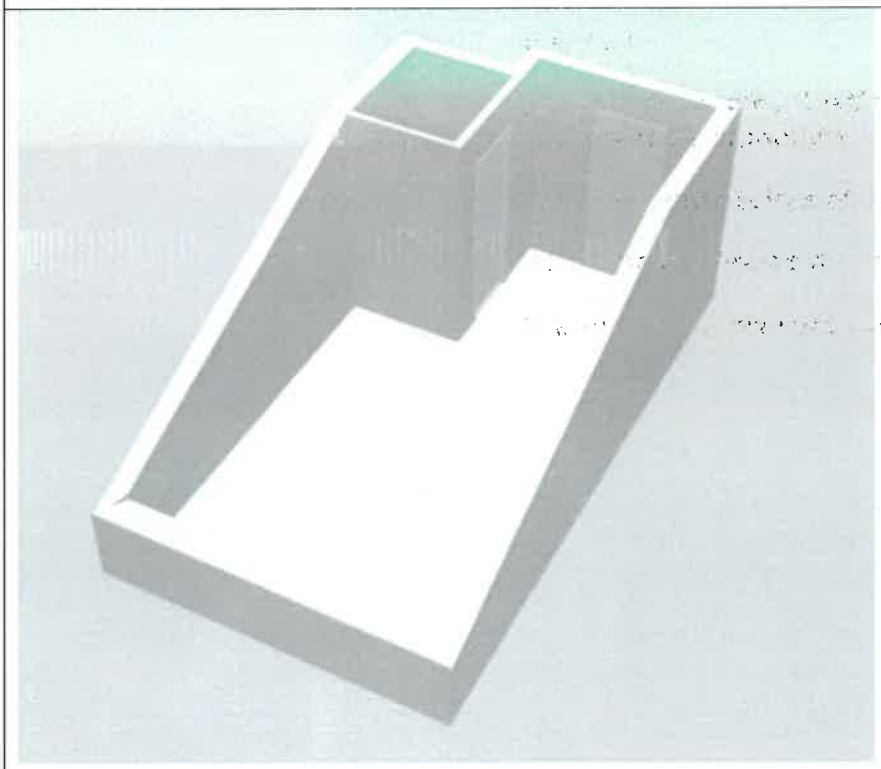
7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

7.5 Recommandations générales de sécurité

7.6 Documents annexés au présent rapport

7.1 - Annexe - Schéma de repérage





Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : **SARL petites locations** Adresse du bien : **66, Rue de France (36) 06000 NICE**
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.		

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entrainer rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :
- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 juillet 2019)

Si le donneur d'ordre n'est pas le propriétaire de l'immeuble bâti concerné par la mission de repérage, il adresse à ce dernier une copie du rapport établi par l'opérateur de repérage.

En cas de mission de repérage portant sur une partie privative d'un immeuble collectif à usage d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier amiante - parties privatives » (DAPP) prévu au I de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DAPP, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur les parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou sur un immeuble non utilisé à fin d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier technique amiante » (DTA) prévu au I de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ainsi que de sa fiche récapitulative, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DTA, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, son propriétaire conserve le rapport ou le pré-rapport restituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante avant travaux. Il communique ce rapport ou ce pré-rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8211-1 du code du travail, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et, en cas d'opération relevant du champ de l'article R. 4534-1 du code du travail, de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
   a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
   b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
   a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
   c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
   Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
   a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.
   Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
   b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
   c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
   En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.
Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.
En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.
Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.
De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.
Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.
Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (http://www.travailler-mieux.gouv.fr) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (http://www.inrs.fr).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.
Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.
Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.
Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.
Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.
Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.
A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.
Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

7.6 - Annexe - Autres documents

Attestation d'Assurance

Allianz

Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

La Compagnie Allianz I.A.R.D., dont le siège social est sis 1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX atteste que :

PARMEXPERTS
66 RTE DE GRENOBLE
BAT APOLLO
06200 NICE

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 55958428 qui a pris effet le 02/03/2017.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

1. **Diagnostics Immobiliers :**
   - **Risque d'exposition au plomb**
   - **Repérage amiante avant-vente**
   - **Dossier technique amiante**
   - **Présence de termites**
   - **Etat parasitaire**
   - **Installation intérieure d'électricité**
   - **Installation intérieure de gaz**
   - **Risques naturels et technologiques**
   - **Diagnostic de performance énergétique**
   - **Loi Carrez**
   - **Millièmes**
   - **Etats des lieux**
   - **Repérage amiante avant travaux ou démolition**
   - **Diagnostic « accessibilité handicapés »**
   - **Infiltrométrie**
   - **Repérage plomb dans l'eau**
   - **Diagnostic Technique Global (DTG) pour les copropriétés (Loi ALLUR)**

2. **Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels : -**
   Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
   - **Prévention des risques professionnels**

3. **Assistance administrative aux copropriétés : -**
   Modification de l'Etat Descriptif Divise

4. **Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)**
   Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

Allianz I.A.R.D.
Entreprise régie par le Code des Assurances Société

Siège social
1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076
PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Attestation d'Assurance

Allianz

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2054.

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (réalisation, nullité, règle proportionnelle, exclusions,....).
Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Lyon, le17/01/2025
Pour Allianz,

Allianz IARD

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°49

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
DPE individuel Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Electricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Termites métropole Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www : lcp-certification.fr
Tel : 05.33.89.39.30
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE :7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022.

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES
Accréditation N° 4-0590
Portée disponible sur www.cofrac.fr

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

1691

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier :	25/IMO/12888
Norme méthodologique employée :	AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage :	17/01/2025
Heure d'arrivée :	17 h 00
Temps passé sur site :	01 h 15

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Alpes-Maritimes**
Adresse : ..... **66, Rue de France (36)**
Commune : ..... **06000 NICE**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
..... **, Lot numéro 36**
Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239
Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

☐ **Présence de traitements antérieurs contre les termites**

☐ **Présence de termites dans le bâtiment**

☐ **Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006**

Documents fournis:
..... **Néant**
Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :
..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
.....
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :
..... **Néant**

B. - Désignation du client

Désignation du client :
Nom et prénom : ..... **SARL petites locations**
Adresse : ..... **66, Rue de France 06000 NICE**
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**
Nom et prénom : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**
BP 1269
06000 Nice

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : ..... **Richard AUDA**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **S.A.S PARMEXPERTS**
Adresse : ..... **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble**
06200 NICE
Numéro SIRET : **533 880 456 00033**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : ..... **RC 55958428 -**

Certification de compétence **49** délivrée par : **LCP**, le **01/05/2022**

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12888

Termites

D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :
5ème étage - Cuisine / Séjour, **5ème étage - Salle d'eau + Wc**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
5ème étage		
Cuisine / Séjour	Sol - marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et peinture et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau + Wc	Sol - marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et peinture et marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...
(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- ***Les termites souterrains***, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- ***Les termites de bois sec***, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- ***Les termites arboricoles***, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels règlementaires :

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mérule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mérule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12888

Termites

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	-	Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès Nous nous engageons, lors d'une autre visite, à compléter le diagnostic sur les zones ayant été rendues accessibles Sous face et volume caché non contrôlables

Note 1: Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.
Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

SAS SORRENTINO-BRUNEAU

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

J. – VISA et mentions :

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12888

Termites

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termite dans le bâtiment objet de la mission.
Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.
Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.
*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP***

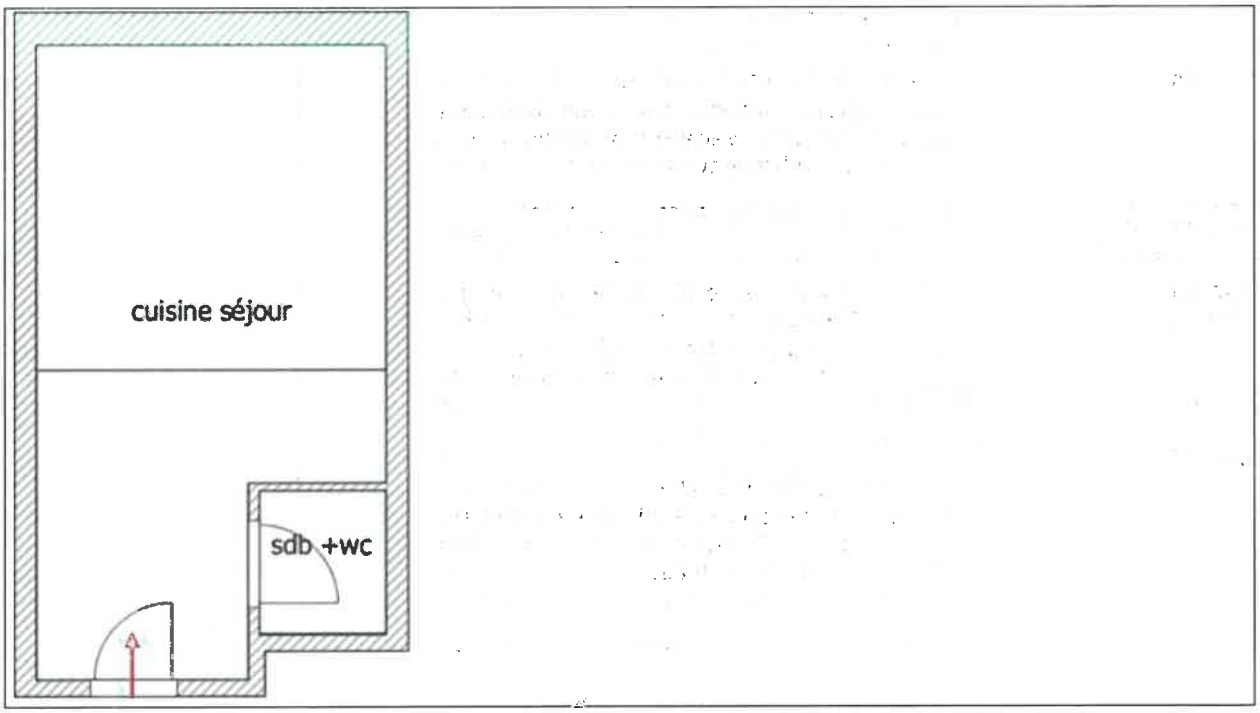
Visite effectuée le **17/01/2025.**
Fait à **NICE**, le **17/01/2025**

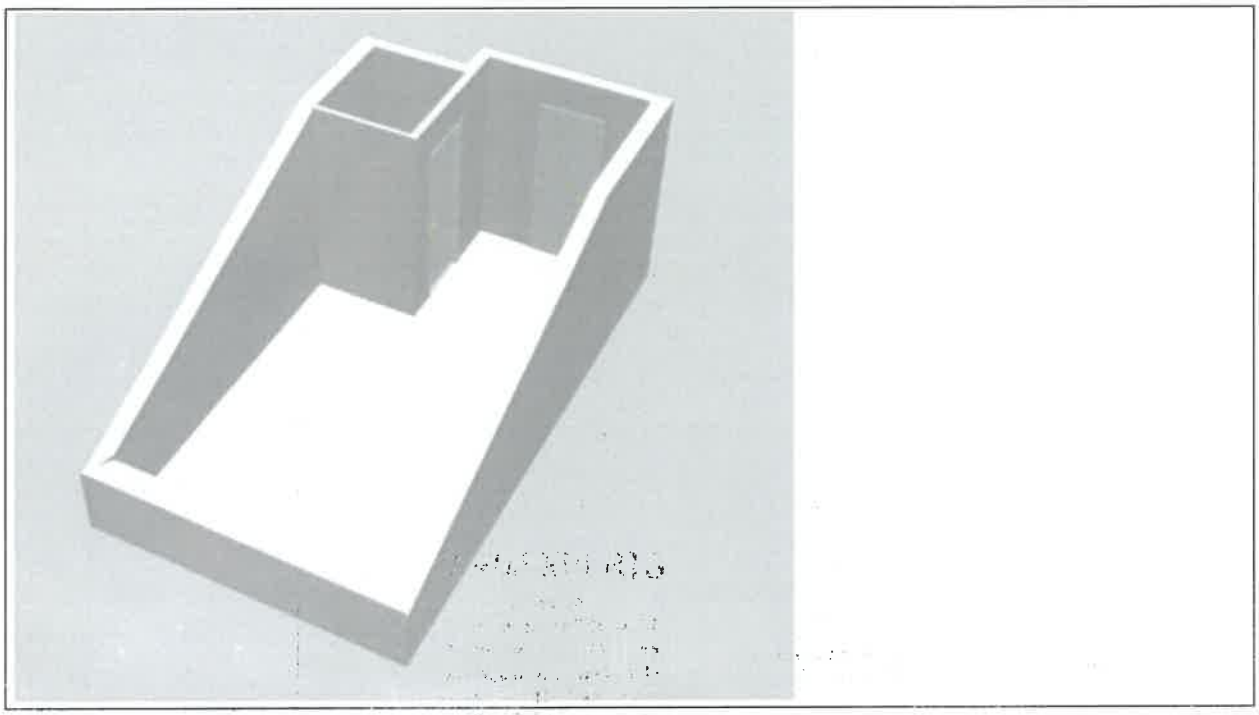
Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50 Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

Signature du représentant :

Annexe – Croquis de repérage





Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

Aucun document n'a été mis en annexe

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12888

Termites

Attestation d'Assurance

Allianz

Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

La Compagnie Allianz I.A.R.D., dont le siège social est sis 1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX atteste que :

PARMEXPERTS
66 RTE DE GRENOBLE
BAT APOLLO
06200 NICE

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 55958428 qui a pris effet le 02/03/2017.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

1. **Diagnostics Immobiliers :**
   - Risque d'exposition au plomb
   - Repérage amiante avant-vente
   - Dossier technique amiante
   - Présence de termites
   - Etat parasitaire
   - Installation intérieure d'électricité
   - Installation intérieure de gaz
   - Risques naturels et technologiques
   - Diagnostic de performance énergétique
   - Loi Carrez
   - Millièmes
   - Etats des lieux
   - Repérage amiante avant travaux ou démolition
   - Diagnostic « accessibilité handicapés »
   - Infiltrométrie
   - Repérage plomb dans l'eau
   - Diagnostic Technique Global (DTG) pour les copropriétés (Loi ALLUR)

2. **Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels :-**
   Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
   - Prévention des risques professionnels

3. **Assistance administrative aux copropriétés :-**
   Modification de l'Etat Descriptif Divise

4. **Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)**
   Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

Attestation d'Assurance

Allianz

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2054.

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions,...).
Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Lyon, le17/01/2025
Pour Allianz,



Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier

N°49

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
DPE individuel Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Electricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Termites métropole Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www : lcp-certification.fr
Tel : 05.33.89.39.30
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE :7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES
Accréditation N° 4-0590
Portée disponible sur www.cofrac.fr

1099

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier :	25/IMO/12888
Norme méthodologique employée :	AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage :	26/03/2026
Heure d'arrivée :	17 h 00
Temps passé sur site :	01 h 15

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Alpes-Maritimes**
Adresse : ..... **66, Rue de France (36)**
Commune : ..... **06000 NICE**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
..... **, Lot numéro 36**
Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239
Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

☐ **Présence de traitements antérieurs contre les termites**

☐ **Présence de termites dans le bâtiment**

☐ **Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006**

Documents fournis:
..... **Néant**
Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :
..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
.....
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :
..... **Néant**

B. - Désignation du client

Désignation du client :
Nom et prénom : ..... **SARL petites locations**
Adresse : ..... **66, Rue de France 06000 NICE**
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**
Nom et prénom : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**
BP 1269
06000 Nice

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : ..... **Richard AUDA**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **S.A.S PARMEXPERTS**
Adresse : ..... **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble**
06200 NICE
Numéro SIRET : **533 880 456 00033**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : ..... **RC 55958428 -**

Certification de compétence **49** délivrée par : **LCP**, le **01/05/2022**

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12888

Termites

D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :
5ème étage - Cuisine / Séjour, **5ème étage - Salle d'eau + Wc**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
5ème étage		
Cuisine / Séjour	Sol - marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et peinture et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau + Wc	Sol - marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et peinture et marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...
(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- ***Les termites souterrains***, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- ***Les termites de bois sec***, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- ***Les termites arboricoles***, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels règlementaires :

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mérule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mérule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12888

Termites

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	-	Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès Nous nous engageons, lors d'une autre visite, à compléter le diagnostic sur les zones ayant été rendues accessibles Sous face et volume caché non contrôlables

Note 1: Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.
Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

SAS SORRENTINO-BRUNEAU

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

J. – VISA et mentions :

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12888

Termites

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termite dans le bâtiment objet de la mission.
Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles R.126-2 et L.126-4 du code de la construction et de l'habitation.
Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.
*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP***

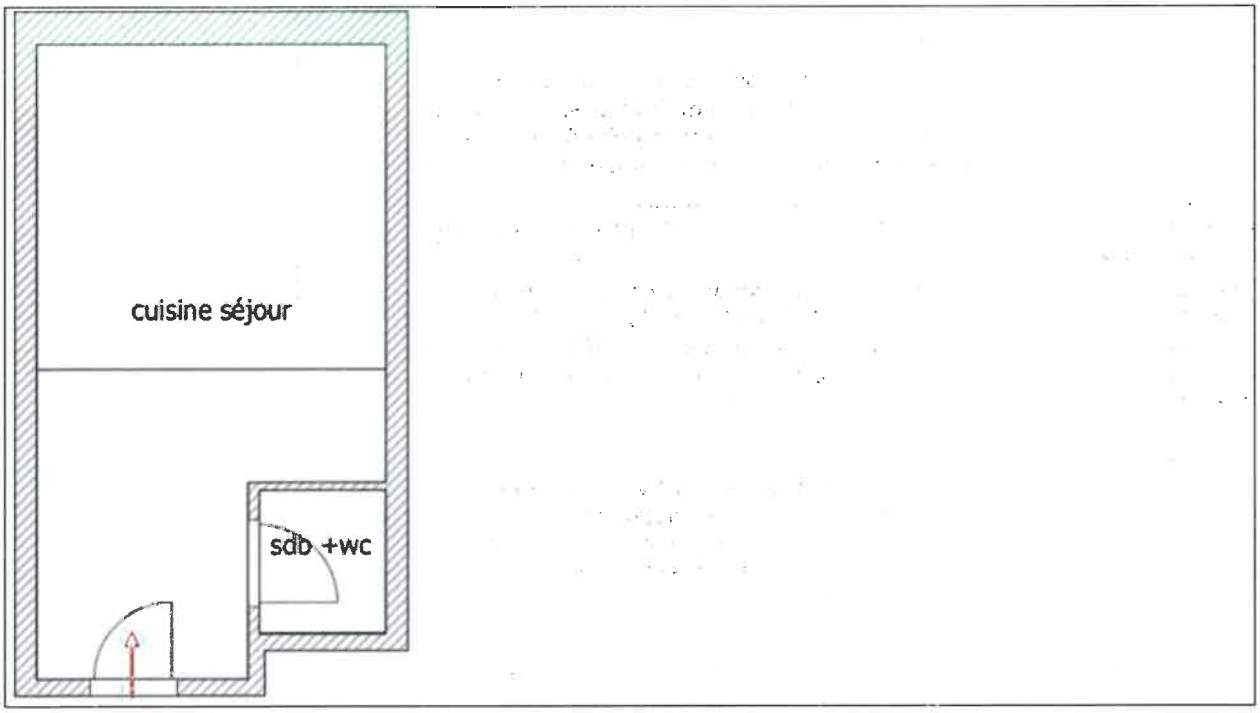
Visite effectuée le **26/03/2026.**
Fait à **NICE**, le **26/03/2026**

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

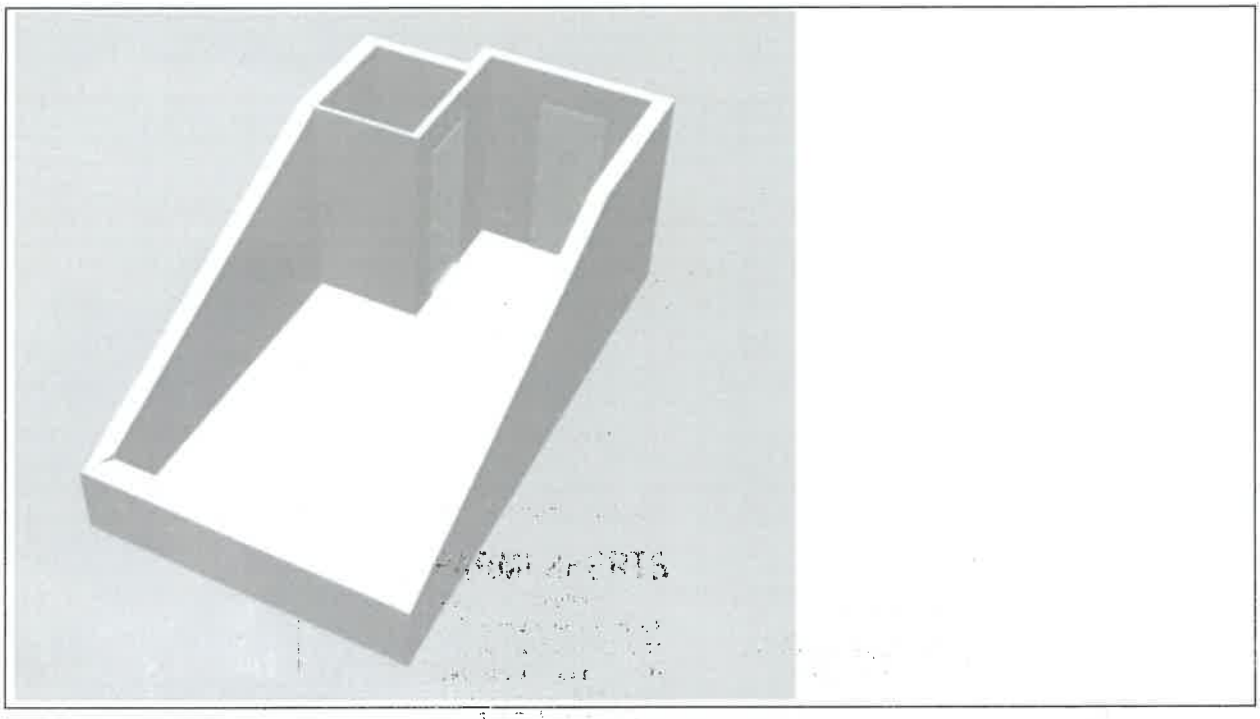
Signature du représentant :

Annexe – Croquis de repérage



Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12888

Termites



Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

Aucun document n'a été mis en annexe

Attestation d'Assurance

Allianz

Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

La Compagnie Allianz I.A.R.D., dont le siège social est sis 1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX atteste que :

PARMEXPERTS
66 RTE DE GRENOBLE
BAT APOLLO
06200 NICE

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 55958428 qui a pris effet le 02/03/2017.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

1. **Diagnostics immobiliers :**
   - **Risque d'exposition au plomb**
   - **Repérage amiante avant-vente**
   - **Dossier technique amiante**
   - **Présence de termites**
   - **Etat parasitaire**
   - **Installation intérieure d'électricité**
   - **Installation intérieure de gaz**
   - **Risques naturels et technologiques**
   - **Diagnostic de performance énergétique**
   - **Loi Carrez**
   - **Millièmes**
   - **Etats des lieux**
   - **Repérage amiante avant travaux ou démolition**
   - **Diagnostic « accessibilité handicapés »**
   - **Infiltrométrie**
   - **Repérage plomb dans l'eau**
   - **Diagnostic Technique Global (DTG) pour les copropriétés (Loi ALLUR)**

2. **Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels :-**
   Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
   - **Prévention des risques professionnels**

3. **Assistance administrative aux copropriétés :-**
   Modification de l'Etat Descriptif Divise

4. **Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)**
   Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

Allianz I.A.R.D.
Entreprise régie par le Code des Assurances Société

Siège social
1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076
PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Page 1 sur 3

Attestation d'Assurance

Allianz

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions,....).
Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Lyon, le 06.01.2026
Pour Allianz,

Allianz IARD

Diagnostiqueurs immobiliers

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier

N°49

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
DPE individuel Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Electricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Termites métropole Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www : lcp-certification.fr
Tel : 05.33.89.39.30
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE :7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022

cofrac Accréditation N° 4-0590 Portée disponible sur www.cofrac.fr

1107

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier :	25/IMO/12888
Date du repérage :	17/01/2025
Heure d'arrivée :	17 h 00
Durée du repérage :	01 h 15

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la règlementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité est valable 3 ans pour la vente et 6 ans pour la location.

1. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :
Type d'immeuble : ..... **Appartement**
Adresse : ..... **66, Rue de France (36)**
Commune : ..... **06000 NICE**
Département : ..... **Alpes-Maritimes**
Référence cadastrale : ..... **Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239**, identifiant fiscal : **N/A**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 36
Périmètre de repérage : .....
Année de construction : **1959**
Année de l'installation : ..... **Inconnue**
Distributeur d'électricité : ..... **Engie**
Parties du bien non visitées : ..... **Néant**

2. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :
Nom et prénom : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**
BP 1269
06000 Nice
Téléphone et adresse internet : . **Non communiquées**
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:
Nom et prénom : ..... **SARL petites locations**
Adresse : ..... **66, Rue de France**
06000 NICE

3. – Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : ..... **Richard AUDA**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **S.A.S PARMEXPERTS**
Adresse : ..... **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble**
..... **06200 NICE**
Numéro SIRET : **533 880 456 00033**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : ..... **RC 55958428 -**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP** le **01/05/2022** jusqu'au **30/04/2029.** (Certification de compétence **49**)

4. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.
L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits;

5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

☐ **L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

☒ **L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

☒ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
☒ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
☒ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
☒ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
☐ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
☐ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies
1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité	Non conformité du point de contrôle: Présence
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Non conformité du point de contrôle: Présence
	Non conformité du point de contrôle: Résistance
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Non conformité du point de contrôle: Caractéristiques techniques
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté.

Domaines	Anomalies
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Non conformité du point de contrôle: Continuité

Anomalies relatives aux installations particulières :

☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

☐ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	Conformité du point de contrôle: Dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité ≤ 30mA protégeant l'ensemble de l'installation électrique
	Conformité du point de contrôle: Socles de prise de courant : type à obturateur
	Conformité du point de contrôle: Socles de prise de courant : type à puits

6. – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Constitution
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Présence
	Constitution et mise en œuvre
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Adéquation avec le courant assigné (calibre) ou de réglage et section des conducteurs
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Présence
	Mise en œuvre
	Caractéristiques techniques

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

7. – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité n° 25/IMO/12888 Electricité

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

Constatations supplémentaires :
appartement très emcombré repérage limité aux prises accessible lors de la visite

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ***LCP -***

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **17/01/2025**
Etat rédigé à **NICE**, le **17/01/2025**

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

Signature du représentant :

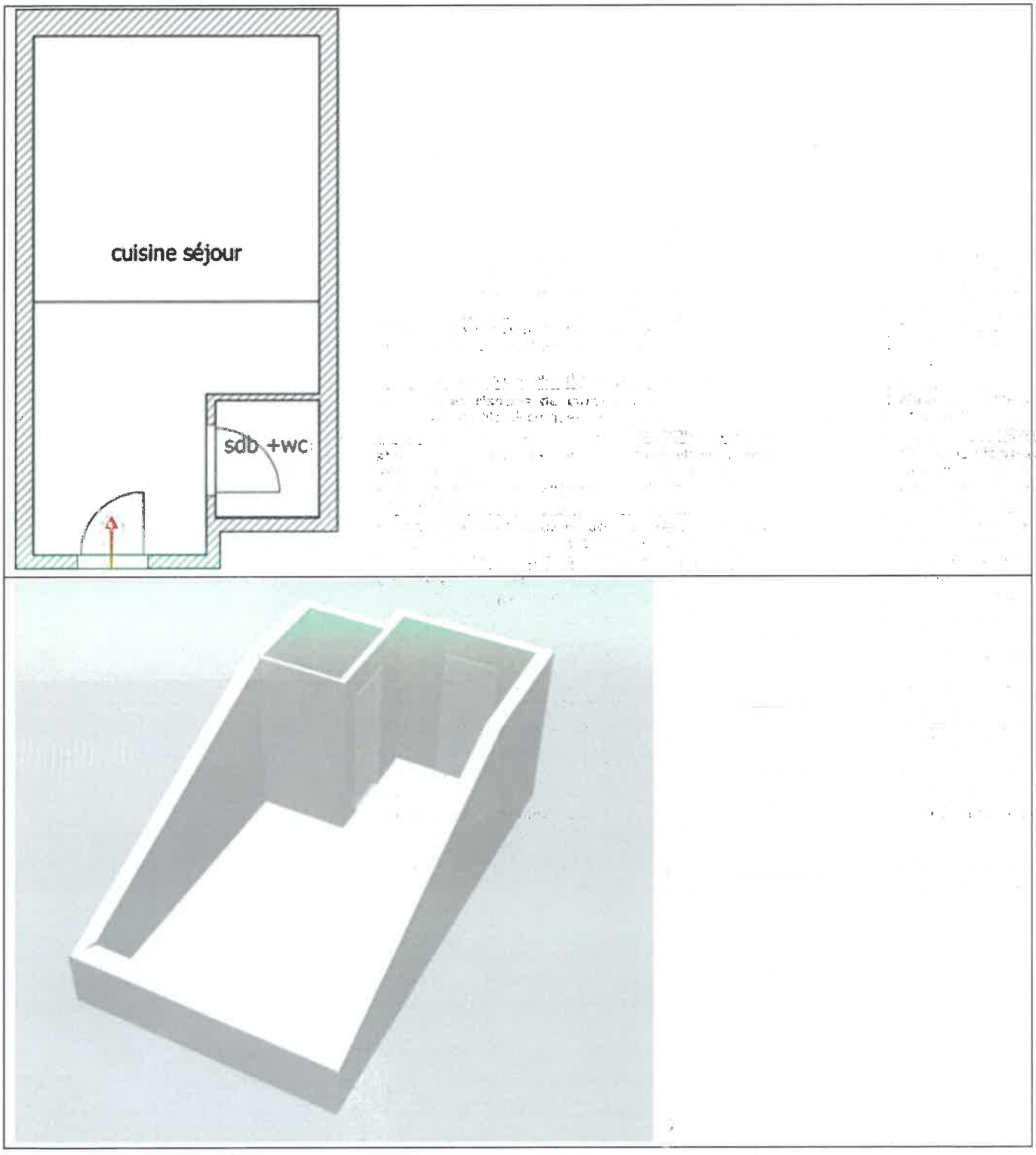
8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Objectif des dispositions et description des risques encourus
Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives: Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

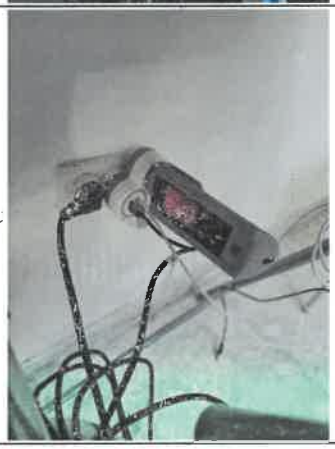
Informations complémentaires

Objectif des dispositions et description des risques encourus
Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.
Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Annexe - Croquis de repérage



Annexe - Photos

	Photo tableau de distribution
	Photo valeur de la résistance à la terre non adapté au seuil de décelchement de l'AGCP

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
DPE individuel Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Electricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Termites métropole Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www : lcp-certification.fr
Tel : 05.33.89.39.30
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE :7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022

cofrac Accréditation N° 4-0590 Portée disponible sur www.cofrac.fr

1/5

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier :	25/IMO/12888
Date du repérage :	17/01/2025
Heure d'arrivée :	17 h 00
Durée du repérage :	01 h 15

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-I.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : .... **Alpes-Maritimes**
Adresse : ..... **66, Rue de France (36)**
Commune : ..... **06000 NICE**
Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 36

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **SARL petites locations**
Adresse : ..... **66, Rue de France**
06000 NICE

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**
BP 1269
06000 Nice

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **Richard AUDA**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **S.A.S PARMEXPERTS**
Adresse : ..... **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble**
06200 NICE
Numéro SIRET : **533 880 456 00033**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : ..... **RC 55958428 -**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 8,28 m² (huit mètres carrés vingt-huit)
Surface au sol totale : 17,72 m² (dix-sept mètres carrés soixante-douze)

Certificat de superficie n° 25/IMO/12888

Loi Carrez

Résultat du repérage

Date du repérage : **17/01/2025**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
SAS SORRENTINO-BRUNEAU

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
5ème étage - Cuisine / Séjour	6,76	16,2	
5ème étage - Salle d'eau + Wc	1,52	1,52	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 8,28 m² (huit mètres carrés vingt-huit)
Surface au sol totale : 17,72 m² (dix-sept mètres carrés soixante-douze)

Fait à **NICE**, le **17/01/2025**

Par : Richard AUDA

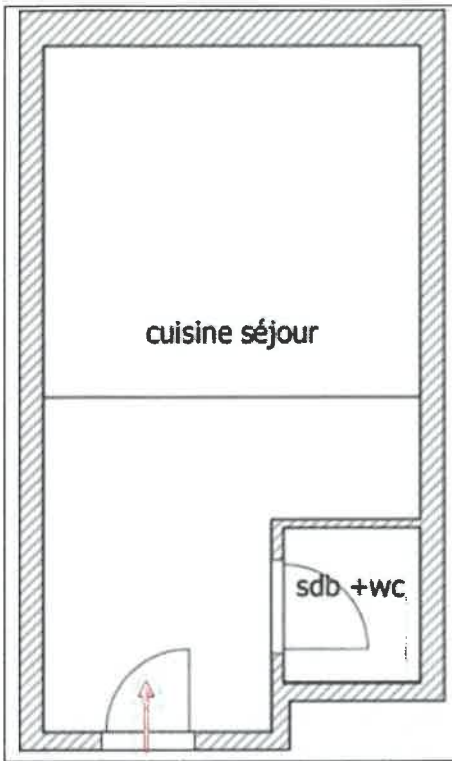
S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader « Apollo »
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

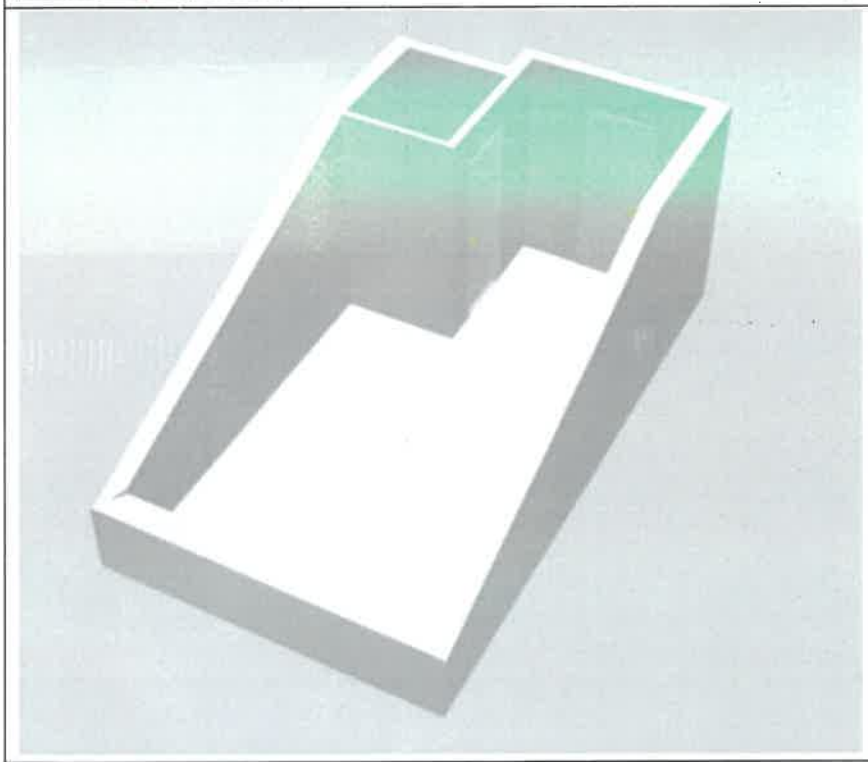
Aucun document n'a été mis en annexe

1117

Certificat de superficie n° 25/IMO/12888

Loi Carrez





Certificat de superficie n° 25/IMO/12888

Loi Carrez

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°49

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
DPE individuel Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Electricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Termites métropole Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège . 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www : lcp-certification.fr
Tel : 05.33.89.39.30
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE :7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022

cofrac Accréditation n° 4-0590 Portée disponible sur www.cofrac.fr

1/1

PARMEXPERTS
Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

ATTESTATION ABSENCE CHAUFFAGE

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la mission qui m'a été confié, pour le bien situé,
66, Rue de France 06000 NICE
Lot numéro 36,
j'atteste par la présente ne pouvoir délivrer le diagnostic de performance énergétique (DPE).
Le bien étant dépourvu de système de chauffage, nous sommes dans l'impossibilité d'établir les étiquettes de consommation énergétique exprimées en KW/H/m2/an ainsi que les consommations de gaz à effets de serre, selon les nouvelles dispositions du 1er Juillet 2021.

Fait à Nice 29/01/2025

Pour PARMEXPERTTS :

Richard AUDA
Président
Signature :

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader « Apollo »
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

LE CLIENT:

li_doneur_nom

PARMEXPERTS
Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 25/IMO/12888
Réalisé par Richard AUDA
Pour le compte de SAS PARMEXPERTS

Date de réalisation : 26 mars 2026 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023

Références du bien

Adresse du bien
66 Rue de France
06000 Nice

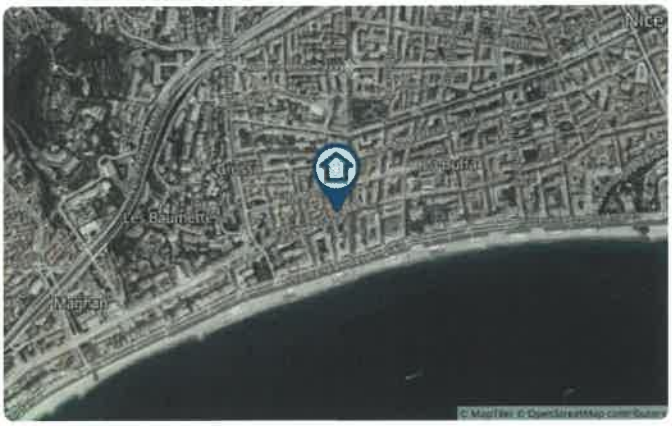
Référence(s) cadastrale(s):
Information demandée, non communiquée

ERP établi à l'adresse / aux coordonnées géographiques.

Longitude: 7.25565
Latitude: 43.69517

Vendeur
SARL petites locations

Acquéreur
-



Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation Par une crue (débordement de cours...	prescrit	14/01/2025	oui	non	p.6
PPRn	Séisme	approuvé	28/01/2019	oui	oui (1)	p.6
PPRn	Mouvement de terrain	approuvé	16/03/2020	non	non	p.7
PPRn	Feu de forêt	approuvé	07/02/2017	non	non	p.7
PPRn	Inondation Débordement rapide (torrentiel)	approuvé	17/11/1999	non	non	-

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Mouvement de terrain Localisé (fontis) du à des...	approuvé	05/12/2008	non	non	-
SIS (2)	Pollution des sols	approuvé	07/10/2019	non	-	-
PPRn	Inondation	révisé	15/01/2014	non	non	-
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillement				non	-	p.8
Zonage de sismicité : 4 - Moyenne (3)				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible (4)				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit (5)	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	76 sites * à - de 500 mètres

** Ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.*

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".

(2) Secteur d'Information sur les Sols.

(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)

Risques		Concerné	Détails
Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui	*Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	*Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	*Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	Remontées de nappes	Oui	*Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).*
Installation nucléaire		Non	-
Mouvement de terrain		Non	-
Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	*Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.*
	ICPE : Installations industrielles	Oui	*Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.*
Cavités souterraines		Oui	*Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres autour d'une cavité identifiée.*
Canalisation TMD		Non	-

Source des données : https://www.georisques.gouv.fr/

Sommaire

Synthèses 1
Formulaire récapitulatif 5
Localisation sur cartographie des risques 6
Obligations Légales de Débroussaillement 8
Déclaration de sinistres indemnisés 9
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés 14
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions 15
Annexes 16

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) — Document réalisé le : 26/03/2026

66 Rue de France
06000 Nice

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	prescrit	oui [x]	non [ ]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	appliqué par anticipation	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	approuvé	oui [x]	non [ ]

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation [x] — Crue torrentielle [ ] — Remontée de nappe [ ] — Submersion marine [ ] — Avalanche [ ]
Mouvement de terrain [ ] — Mvt terrain-Sécheresse [ ] — Séisme [x] — Cyclone [ ] — Eruption volcanique [ ]
Feu de forêt [ ] — autre [ ]

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn — oui * [ ] non [ ]
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés* — oui [ ] non [ ]

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	prescrit	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	appliqué par anticipation	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	approuvé	oui [ ]	non [x]

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers [ ] — Affaissement [ ] — Effondrement [ ] — Tassement [ ] — Emission de gaz [ ]
Pollution des sols [ ] — Pollution des eaux [ ] — autre [ ]

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm — oui [ ] non [x]
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés — oui [ ] non [ ]

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	approuvé	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	prescrit	oui [ ]	non [x]

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel [ ] — Effet thermique [ ] — Effet de surpression [ ] — Effet toxique [ ] — Projection [ ]

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé en zone de prescription	oui [ ]	non [x]
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	oui [ ]	non [ ]
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*	oui [ ]	non [ ]

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1 Très faible [ ] — zone 2 Faible [ ] — zone 3 Modérée [ ] — zone 4 Moyenne [x] — zone 5 Forte [ ]

Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1 Faible [x] — zone 2 Faible avec facteur de transfert [ ] — zone 3 Significatif [ ]

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* — oui [ ] non [ ]
*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) — oui [ ] non [x]
Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 16120 du 07/10/2019 portant création des SIS dans le département

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret — oui [ ] non [x]
L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :
oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans [ ] — oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans [ ] — non [ ] — zonage indisponible [ ]
L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone — oui [ ] non [ ]
L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser — oui [ ] non [ ]
*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillement (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillement — oui [ ] non [x]
L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler — oui [ ] non [ ]

Parties concernées

Vendeur	SARL petites locations	à		le	
Acquéreur	-	à		le	

* cf. section 'Réglementation et prescriptions de travaux'.
1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie1 et sur sa seule responsabilité
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Inondation	Concerné*
PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), prescrit le 14/01/2025	

* Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.

Séisme	Concerné*
PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019	B3 L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Feu de forêt

PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques

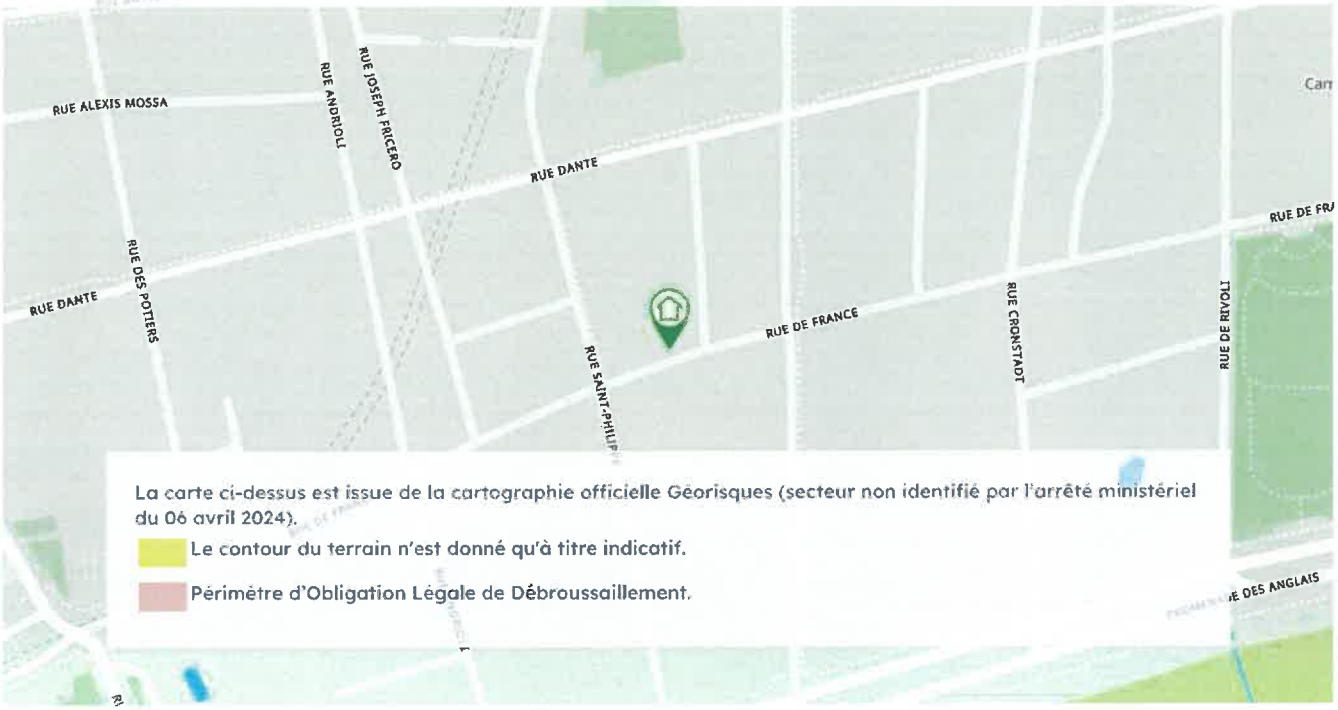


La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Obligations Légales de Débroussaillement

Non Concerné *

* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillement.



Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillement

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un **périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillement et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes** (cf. **article L.134-6** du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
  - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
  - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
  - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
  - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
  - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - une installation classée pour la protection de l'environnement.

1168

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/10/2024	20/10/2024	05/11/2024	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/03/2024	03/03/2024	01/06/2024	☐
Mouvement de terrain	02/03/2024	03/03/2024	03/12/2024	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/02/2024	26/02/2024	14/06/2024	☐
Mouvement de terrain	26/02/2024	26/02/2024	03/12/2024	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2023	30/06/2023	02/07/2024	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	08/09/2023	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/10/2020	03/10/2020	08/10/2020	☐
Marée de tempête	02/10/2020	03/10/2020	08/10/2020	☐
Mouvement de terrain	20/12/2019	22/12/2019	06/06/2021	☐
Mouvement de terrain	01/12/2019	02/12/2019	12/06/2020	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2019	24/11/2019	30/11/2019	☐
Mouvement de terrain	22/11/2019	24/11/2019	13/02/2020	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/11/2019	03/11/2019	19/12/2019	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/10/2019	31/10/2019	24/10/2020	☐
Mouvement de terrain	31/10/2019	03/11/2019	03/12/2020	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	03/10/2015	03/10/2015	08/10/2015	☐
Mouvement de terrain	03/10/2015	04/10/2015	02/03/2016	☐
Mouvement de terrain	14/11/2014	15/11/2014	07/06/2015	☐

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	09/11/2014	11/11/2014	19/02/2015	☐
Mouvement de terrain	09/11/2014	12/11/2014	07/06/2015	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/2014	05/11/2014	06/01/2015	☐
Mouvement de terrain	04/11/2014	05/11/2014	07/06/2015	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	16/01/2014	18/01/2014	02/02/2014	☐
Mouvement de terrain	16/01/2014	20/01/2014	26/04/2014	☐
Mouvement de terrain	04/01/2014	06/01/2014	26/04/2014	☐
Mouvement de terrain	25/12/2013	26/12/2013	26/04/2014	☐
Mouvement de terrain	07/03/2013	09/03/2013	26/10/2013	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/2012	30/09/2012	13/01/2013	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	24/09/2012	24/09/2012	13/01/2013	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	08/11/2011	08/11/2011	07/03/2012	☐
Mouvement de terrain	05/11/2011	09/11/2011	15/06/2012	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/11/2010	15/11/2010	10/04/2011	☐
Mouvement de terrain	30/10/2010	25/12/2010	22/06/2011	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	04/05/2010	04/05/2010	26/06/2010	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	19/02/2010	19/02/2010	26/06/2010	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	01/01/2010	02/01/2010	13/05/2010	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	22/12/2009	22/12/2009	13/05/2010	☐
Mouvement de terrain	22/12/2009	29/12/2009	13/05/2010	☐
Mouvement de terrain	13/12/2008	17/12/2008	01/07/2009	☐
Par submersion marine	30/11/2008	01/12/2008	21/05/2009	☐

1130

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/12/2005	03/12/2005	14/05/2006	☐
Mouvement de terrain	02/12/2005	03/12/2005	10/10/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	23/04/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	22/02/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	23/04/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	22/02/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	23/04/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	22/02/2008	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	31/10/2003	01/11/2003	23/05/2004	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	04/05/2007	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/08/2002	26/08/2002	24/01/2003	☐
Mouvement de terrain	24/11/2000	24/11/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2000	24/11/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	05/11/2000	06/11/2000	23/03/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/11/2000	06/11/2000	29/12/2000	☐
Mouvement de terrain	05/11/2000	06/11/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/10/2000	11/10/2000	29/12/2000	☐
Mouvement de terrain	11/10/2000	15/10/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/06/2000	06/06/2000	22/11/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	☐
Mouvement de terrain	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/09/1999	19/09/1999	19/03/2000	☐

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/1998	30/09/1998	05/02/1999	☐
Glissement de terrain	24/12/1996	25/12/1996	22/08/1998	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/01/1996	12/01/1996	14/02/1996	☐
Affaissement - Eboulement, chutes de pierres et de blocs Glissement de terrain	11/01/1996	12/01/1996	17/04/1996	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/1994	06/11/1994	25/11/1994	☐
Glissement de terrain	10/01/1994	11/01/1994	10/06/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/01/1994	13/01/1994	10/06/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/10/1993	10/10/1993	24/10/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/10/1992	06/10/1992	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/09/1992	10/09/1992	28/03/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/06/1992	24/06/1992	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/06/1992	19/06/1992	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/09/1991	30/09/1991	15/10/1992	☐
Par submersion marine	28/09/1991	30/09/1991	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/02/1989	26/02/1989	25/07/1989	☐
Par submersion marine	25/02/1989	26/02/1989	07/02/1990	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/08/1983	24/08/1983	08/10/1983	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	06/02/1983	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	02/12/1982	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : https://www.georisques.gouv.fr/

Préfecture : Nice - Alpes-Maritimes

Commune : Nice

Adresse de l'immeuble

66 Rue de France
06000 Nice

France

Établi le :

Acquéreur :

Vendeur :

SARL petites locations

1133

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	☐	☐

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Séisme » approuvé le 28/01/2019, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "bâtiment, installation ou équipement appartenant à la catégorie d'importance IV." : référez-vous au règlement, page(s) 21

Documents de référence

- Règlement du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
- Note de présentation du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 26/03/2026 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2023-065/DDTM/PRNT en date du 30/06/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation Par une crue (débordement de cours d'eau) et par le PPRn Inondation prescrit le 14/01/2025.

A ce jour, aucun réglement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.

- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn Séisme approuvé le 28/01/2019

Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.

- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

Arrêté Préfectoral départemental n° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023

Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
- Cartographie réglementaire du PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020
- Cartographie réglementaire du PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillement

À titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

1136

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Déplacements – Risques – Sécurité
Pôle Risques Naturels et Technologiques

AP n° 2023 – 065 / DDTM / PRNT

Nice, le 30 JUIN 2023

Arrêté préfectoral
abrogeant l'arrêté n° 2022-109 du 4 juillet 2022 relatif à la liste des communes soumises à l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers soumis à des risques naturels et technologiques majeurs

Le préfet des Alpes-Maritimes
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 à L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27 et R. 563-1 à R. 563-8 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-4 et L 271-5 ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu le décret 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret 2010-1254 du 10 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques ;

Considérant que l'article 236 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets introduit plusieurs évolutions applicables depuis le 1er janvier 2023 ;

Considérant que le vendeur et le bailleur sont dans l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur l'état des risques ;

Considérant que l'état des risques est accessible sur le site Géorisques, à partir de l'onglet sur l'état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (https://errial.georisques.gouv.fr),

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes ;

ARRÊTE

Article 1er :

L'arrêté préfectoral n°2022-109 du 4 juillet 2022 dressant la liste des communes dans lesquelles s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est abrogé à compter de la date de publication du présent arrêté.

Article 2 :

Les documents cités à l'article R. 125-24 du code de l'environnement relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers et la pollution des sols sont consultables en préfecture (direction départementale des territoires et de la mer), sous-préfecture, mairies concernées et également sur les sites suivant :

- http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-naturels-et-technologiques
- http://www.georisques.gouv.fr
- https://catastrophes-naturelles.ccr.fr/les-arretes

Article 3 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes. Une copie est adressée aux maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté et à la chambre départementale des notaires.

Article 4 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes

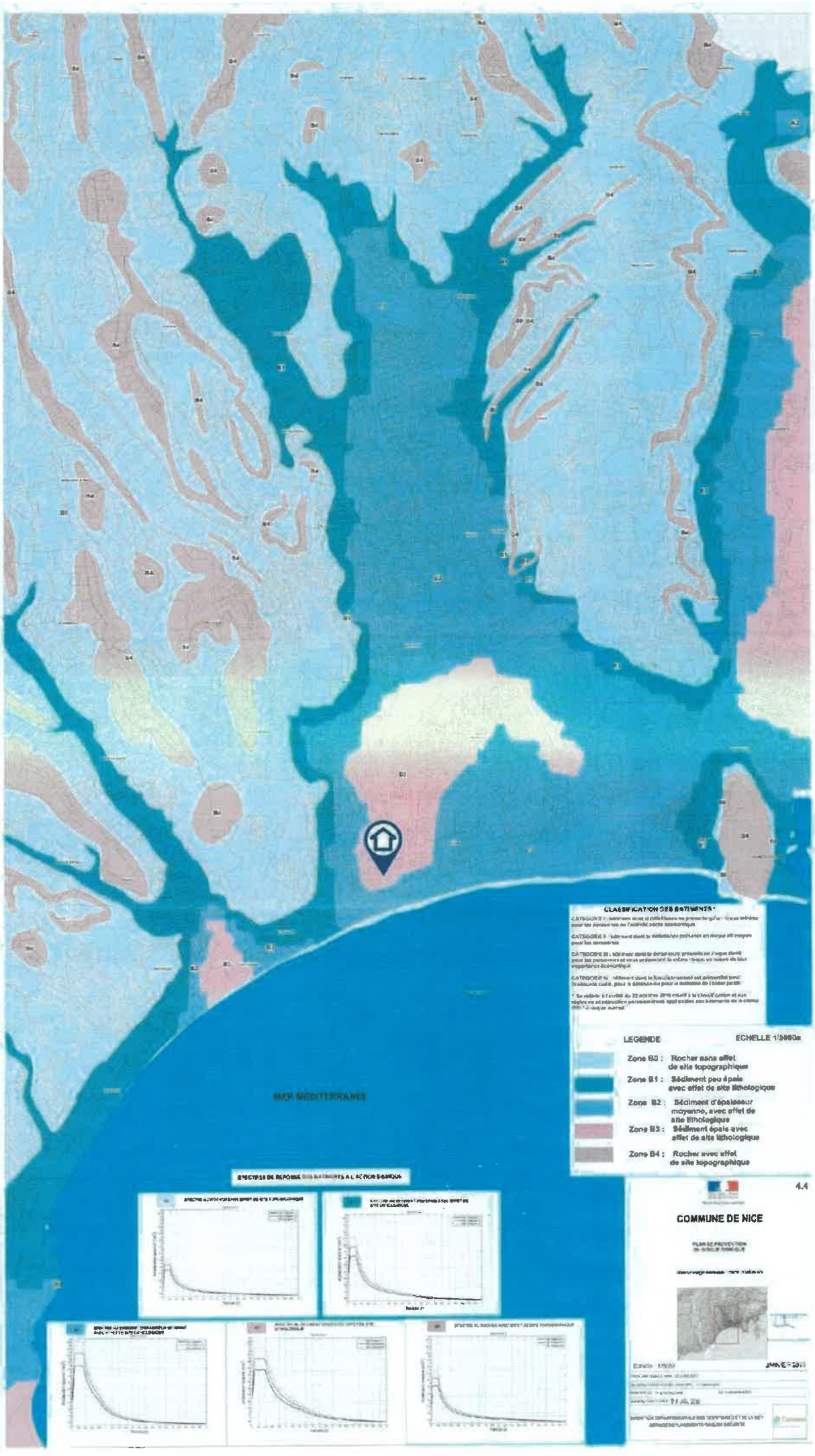
Il est possible de déposer le recours devant le Tribunal administratif par la voie électronique via l'application internet « Télérecours citoyens » sur l'adresse suivante : https://www.telerecours.fr/.

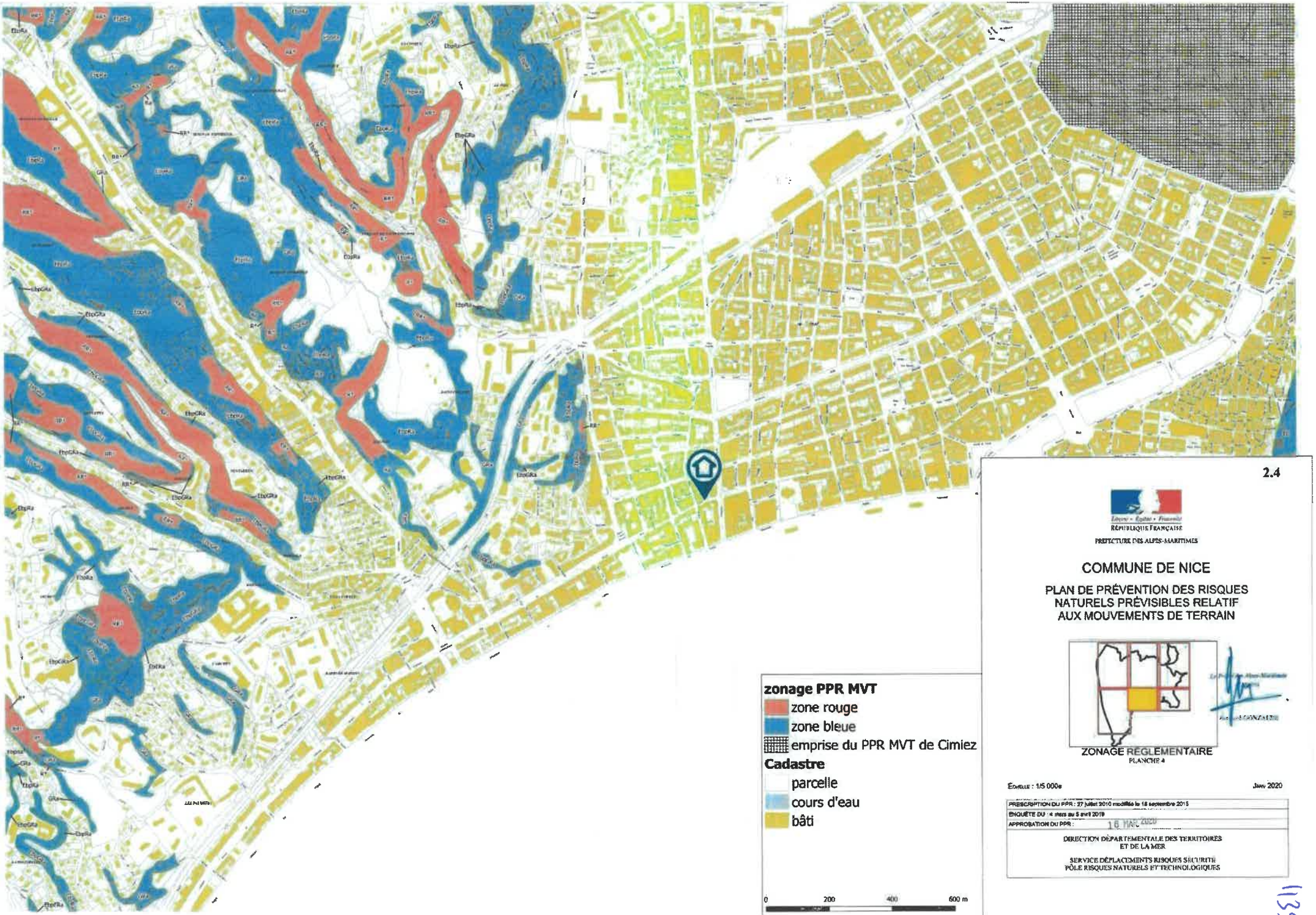
Article 5 :

Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le directeur départemental des territoires et de la mer et les maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet,
Le secrétaire Général
SG/4522

Philippe LOOS


CLASSIFICATION DES BATIMENTS *
LEGENDE
ECHELLE 1:5000e
Zone B0 : Rocher sans effet de site topographique
Zone B1 : Sédiment peu épais avec effet de site lithologique
Zone B2 : Sédiment d'épaisseur moyenne, avec effet de site lithologique
Zone B3 : Sédiment épais avec effet de site lithologique
Zone B4 : Rocher avec effet de site topographique
MER MEDITERRANEE
4.4
COMMUNE DE NICE



2.4

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE NICE

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES RELATIF AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN

ZONAGE RÉGLEMENTAIRE
PLANCHE 4

ÉCHELLE : 1/5 000e

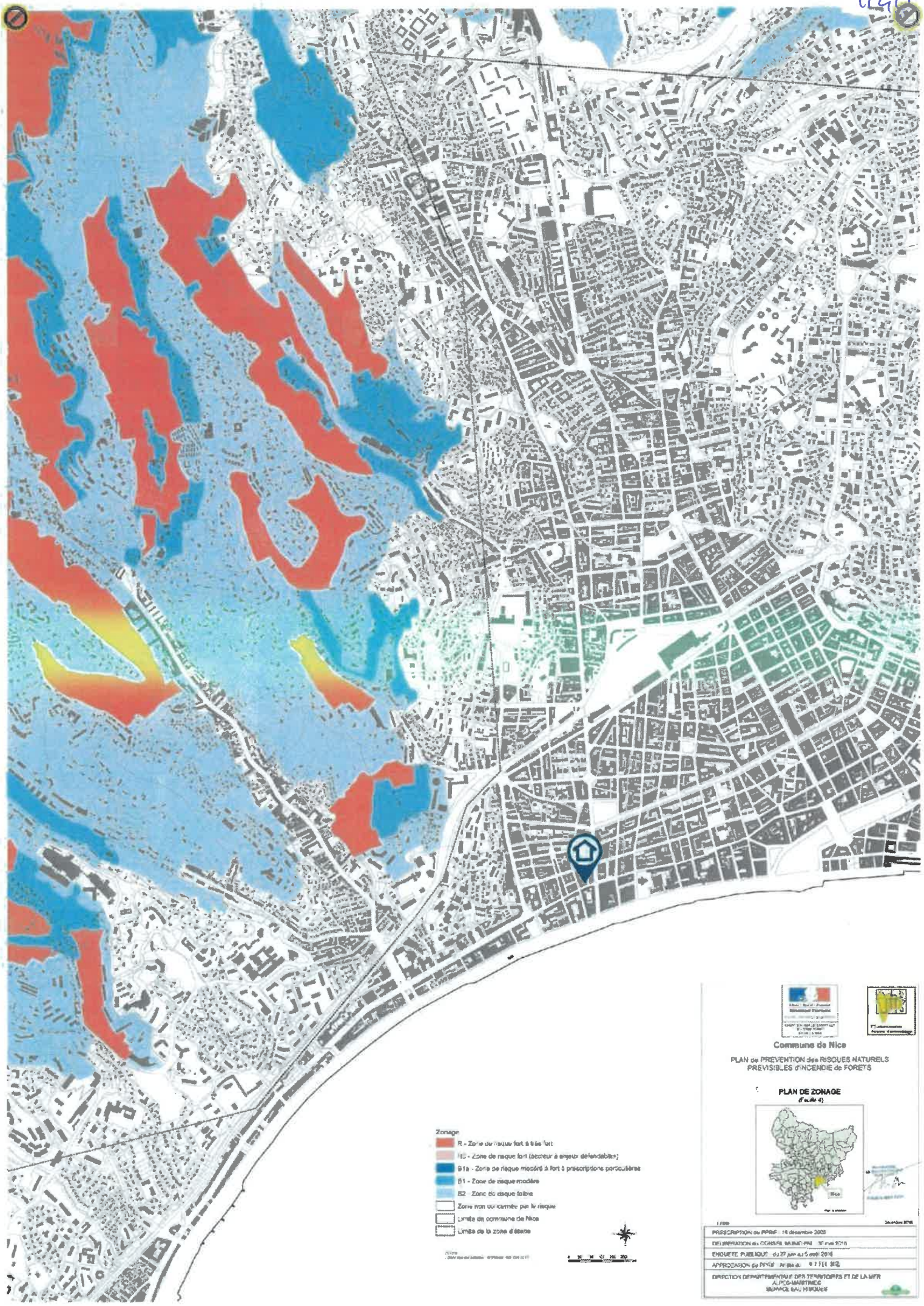
JANV 2020

PRESCRIPTION DU PPR : 27 juillet 2010 modifiée le 18 septembre 2015	
ENQUÊTE DU : 4 mars au 5 avril 2019	
APPROBATION DU PPR :	16 MAR 2020

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

SERVICE DÉPLACEMENTS RISQUES SÉCURITÉ
PÔLE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

1139



Commune de Nice

PLAN de PREVENTION des RISQUES NATURELS PREVISIBLES d'INCENDIE de FORETS

PLAN DE ZONAGE

PRESCRIPTION du PPRIF	19 décembre 2005
DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL	30 mai 2016
ENQUETE PUBLIQUE	du 27 juin au 5 août 2016
APPROBATION du PPRIF	Arrêté du [illegible]

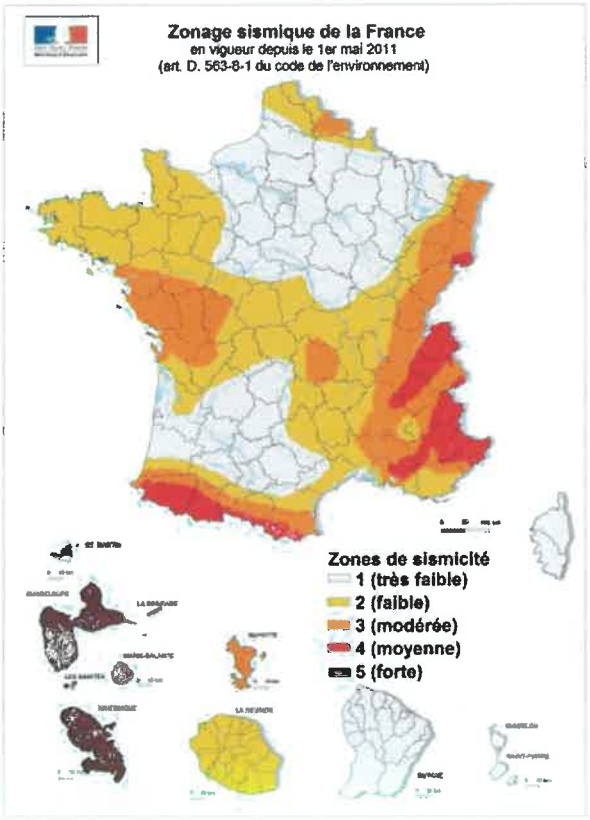
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER
ALPES-MARITIMES
SERVICE EAU, RISQUES

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

1161

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.
Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone5
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- **en zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

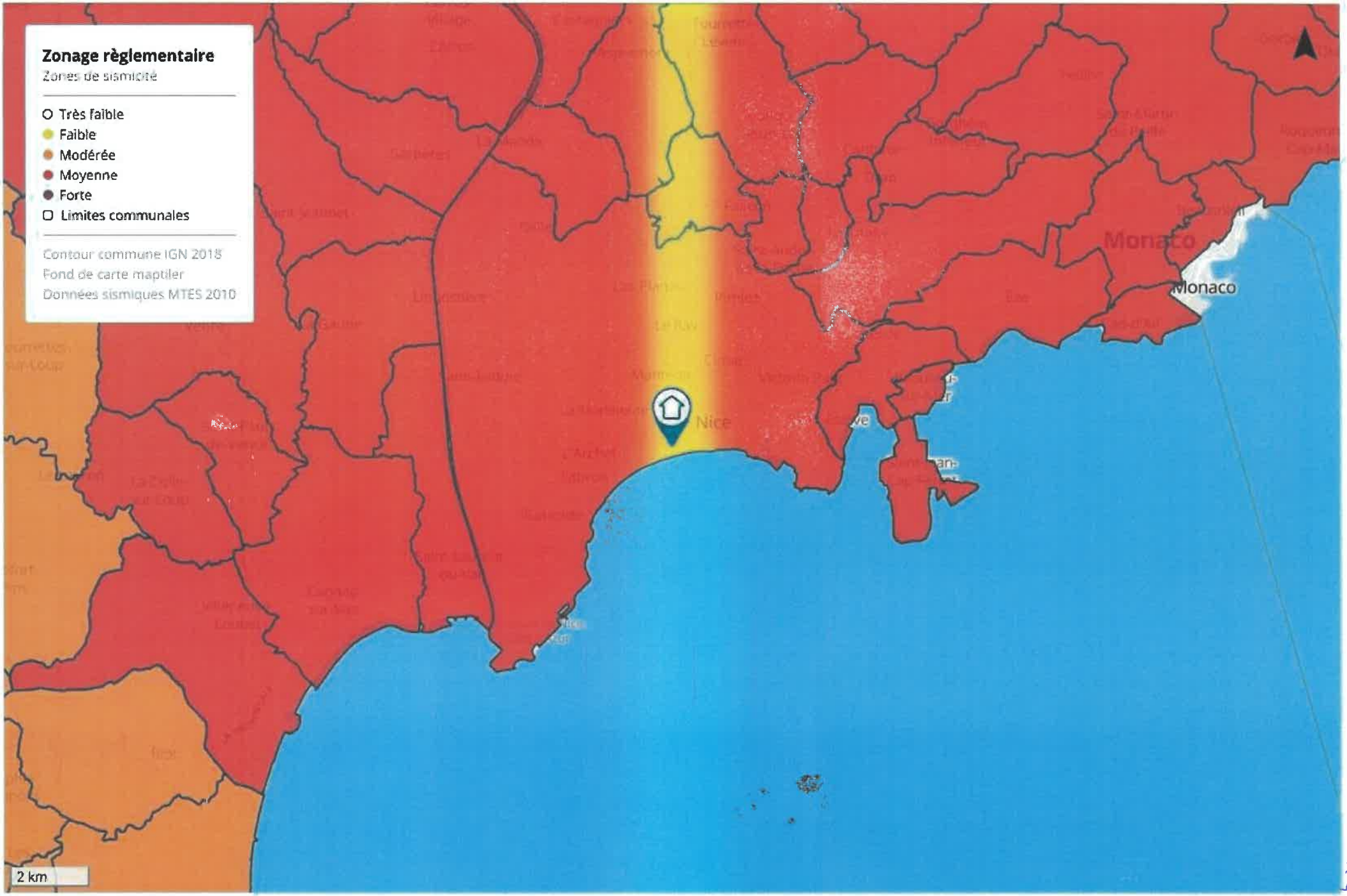
Pour connaitre, votre zone de sismicité: https:// www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme

Que faire en cas de séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme


Zonage règlementaire
Zones de sismicité
Très faible
Faible
Modérée
Moyenne
Forte
Limites communales
Contour commune IGN 2018
Fond de carte maptiler
Données sismiques MTES 2010
Monaco
Monaco
Nice
2 km

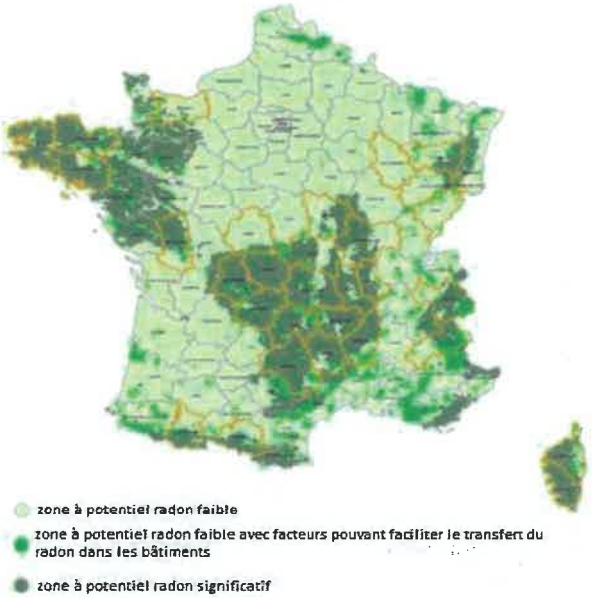
MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

1143

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.
Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.
Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).
La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.
Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).
Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m3, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE
Liberté
Égalité
Fraternité

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillement

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillement (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillement autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillement, source : ONF.

Le débroussaillement consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres[1] autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les **constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie**.

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillement, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

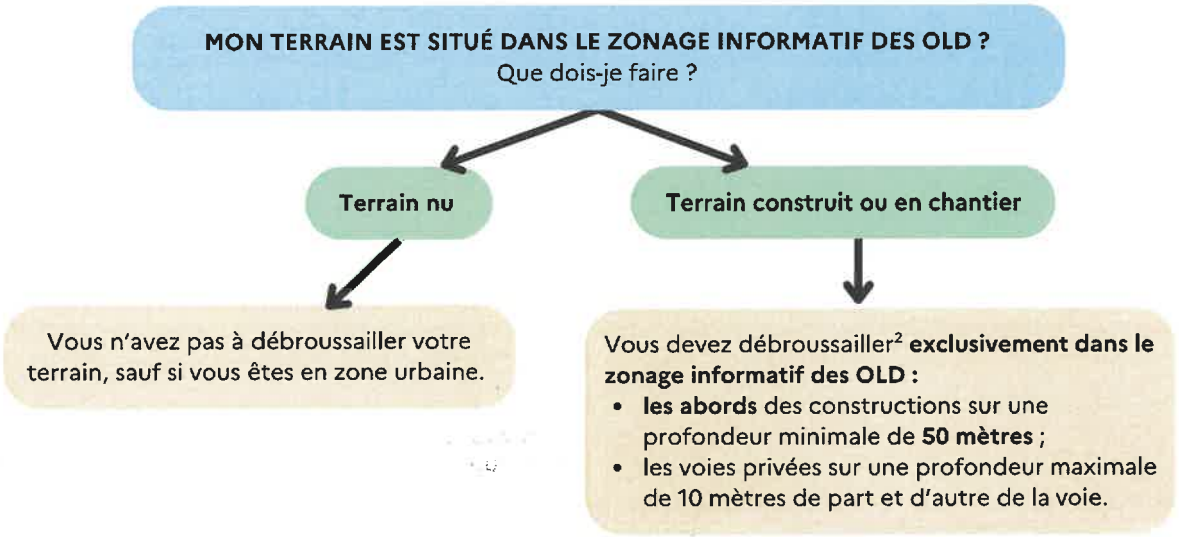
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

[1] Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

1146

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :
https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/OLD-obligations-legales-de-debroussaillement



Attention : dans les **zones urbaines** délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussaillement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, l'**intégralité de votre parcelle**.

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussaillement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussaillement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussaillement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussaillement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussaillement sur une parcelle voisine.**

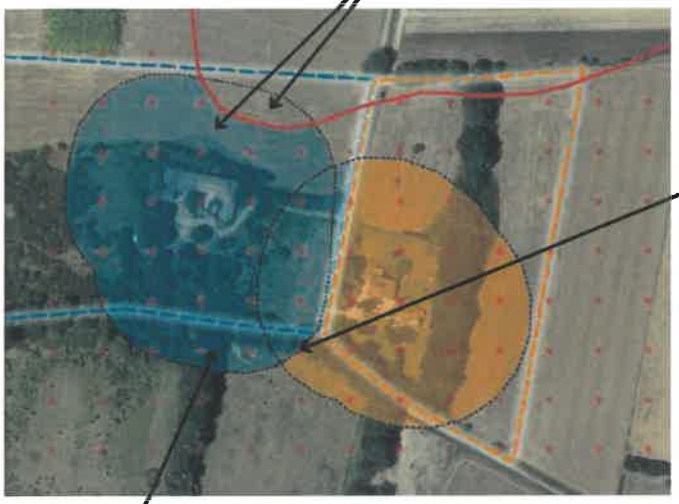
Dans ce cas :

- informez vos voisins de vos obligations de débroussaillement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser (modèle de courrier) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussaillement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussaillement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

[2] Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement.
[3] Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaille les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en **priorité au propriétaire de la zone de superposition**.

Si la superposition concerne une **parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD** elle-même, **chaque propriétaire dont les OLD débordent** sur cette parcelle est **responsable du débroussaillement des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle**.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillement doit être réalisé **de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine.**

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillement sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**



Le débroussaillement comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.

Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours.** Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte , amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées , exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances.**



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillement :

Site internet de votre préfecture

Jedebroussaille.gouv.fr

Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques

Obligations légales de débroussaillement | Géorisques

Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE

Liberté
Égalité
Fraternité

1149

SAS
Christopher SORRENTINO
Eric BRUNEAU
Commissaires de Justice associés

5 rue de la liberté
B.P. 1269
06005 Nice Cedex 1
☎ : 04 97 03 11 30
✉ : info@pacajustice.fr
www.huissiersjustice-nice.com
IBAN N°: FR 76 10096 18085 00028139601 07
BIC : CMCI FR PP
Etude compétente dans le ressort de la cour d'appel d(e) Aix-en-Provence

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COPIE CONFORME A L'ORIGINAL

SOMMATION INTERPELLATIVE

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE JEUDI SEIZE AVRIL

Nous, Société par Actions Simplifiée Christopher SORRENTINO, Eric BRUNEAU, titulaire d'un office de Commissaire de Justice près du Tribunal Judiciaire de Nice, demeurant 5 Rue de la liberté 06000 NICE, soussigné par l'un d'eux,

A : OCCUPANT 66 RUE DE FRANCE – LOT 36 – 06000 NICE
Madame Mmadi SAANDIA, née le 08/06/1997 à Comores, demeurant à (06000) NICE, 66 Rue de France,Lot 36 - 5e étage , couloir droite, 2e porte gauche

A LA DEMANDE DE :
S.C.P. BTSG², dont le dont le siège social est à (06000) NICE, Mandataires judiciaires, 51 Rue MARECHAL JOFFRE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, Maître Denis GASNIER, es qualité de liquidateur judiciaire de la société PETITES LOCATIONS, EURL immatriculée au RCS de NICE sous le N°521414276, dont le siège social est si (06100) NICE, 28 Rue Philippe Andréani

Elisant domicile en mon Etude.

JE VOUS RAPPELLE LES FAITS SUIVANTS :

La société PETITES LOCATIONS est propriétaire de plusieurs biens immobiliers.

Ladite société fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Nice le 06/03/2020.

Une ordonnance rendue par le juge commissaire près le Tribunal de commerce de Nice en date du 06/11/2024 avait ordonné la vente aux enchères de certains des biens immobiliers dont la société est propriétaire.

Un arrêt rendu par la Cour d'appel d'Aix en Provence en date du 29/01/2026 a annulé cette Ordonnance mais a de nouveau ordonné la vente desdits biens immobiliers.

L'un des biens immobiliers appartenant à la société PETITES LOCATIONS est situé est situé au sein de l'immeuble sis 66 rue de France – 06000 NICE (lot 36).

Vous aviez dressé un procès-verbal de description de ce bien, en vertu de l'ordonnance, le 29/01/2025.
A cette date l'appartement était occupé par un locataire, Monsieur DERRIEN Maxime.

Monsieur ROCCETTI Federico, associé de la société PETITES LOCATIONS, lui avait consenti un bail et percevait des loyers sans autorisation de la SCP BTSG².

Le locataire aurait quitté les lieux et de nouveaux occupants seraient présents dans l'appartement.

En conséquence, porteur de pièces et chargé de mission, **JE VOUS FAIS SOMMATION** d'avoir à me faire connaître vos dires et observations sur les faits ci-dessus rappelés.

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Références : V – 21175 - Tour n° 6133

1150

A QUOI IL M'A ETE REPONDU PAR : MME MMADI SAANDIA

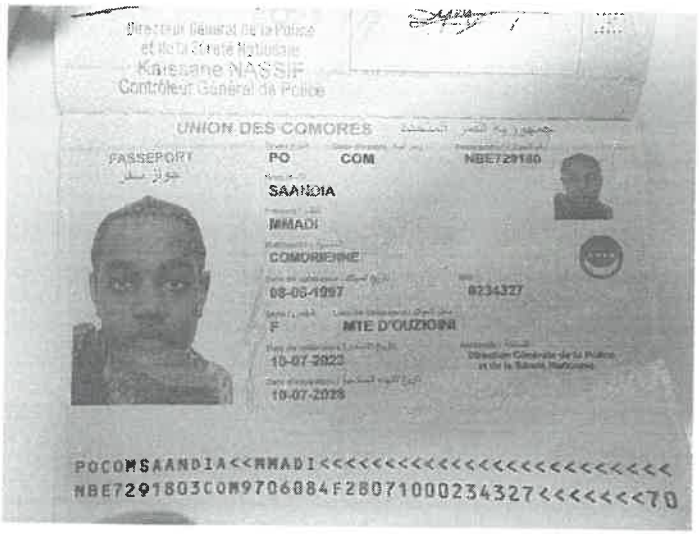
Je vous confirme occuper les lieux en vertu d'un bail, qui a été consenti par Monsieur « Frédéric » (ROCCETTI) à Monsieur MMADI ISSILAM Hakim pour une durée de 3 mois, ayant débuté le 01/04/2025.

La location s'est poursuivie après la date de fin de bail.

Le loyer mensuel de 600 euros est réglé entre les mains de « Frédéric », en espèces.

Je dispose de quittances de loyers.

Il m'est présenté le bail et la pièce d'identité de l'occupante.



Références : V – 21175
YGI - SMTINT



KIT saisonnier

location habitation saisonnière

Contrat de location de locaux vacants meublés

à usage d'habitation exclusivement

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

SARL Petit locations
M. Av. Acarani 06160 NICE

Mr MHADI Hassan Italien
Le 12/05/87 Célibataire Com.

3 503107 250006

État descriptif obligatoire

ÉTABLI
le 11 Avril 2025

☐ par le bailleur ou son mandataire
☒ par le propriétaire ou son mandataire et le locataire,

ÉTAT DESCRIPTIF DES LIEUX LOUÉS

CONSISTANCE

ADRESSE
62 Rue de France
Lot 36
06000 NICE

CLASSEMENT

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

nombre de pièces principales 1

nombre de pièces de service

nombre de pièces sanitaires

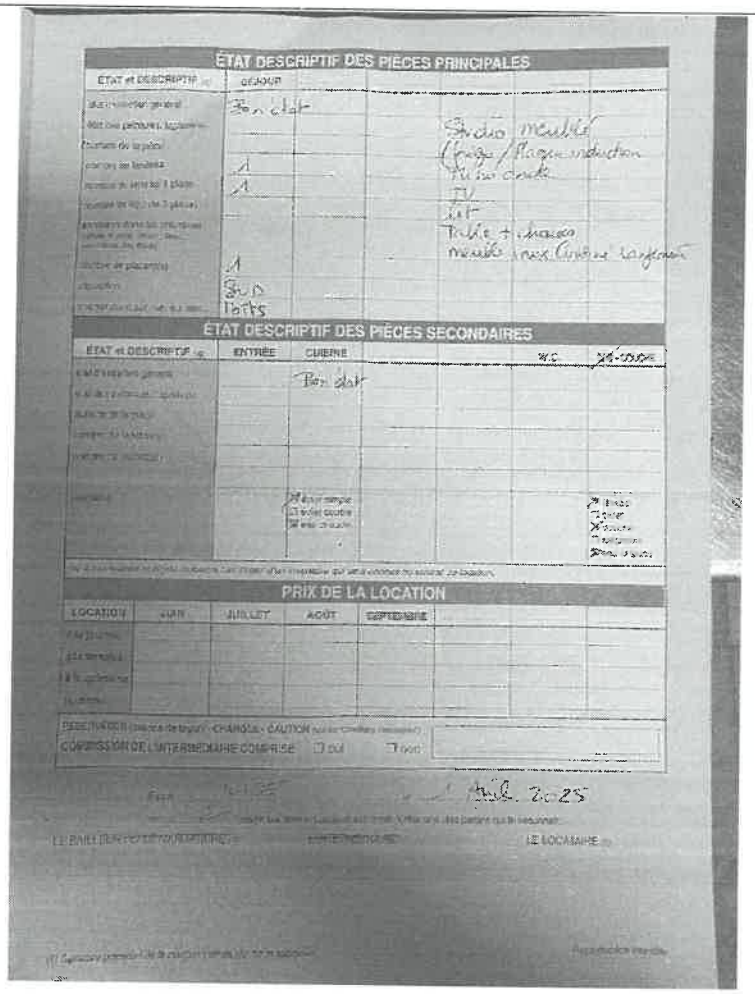
ÉLÉMENTS DE CONFORT

ÉTAT DES LIEUX

SITUATION DANS LA COPROPRIÉTÉ

DIVERS

Références : V – 21175
YGI - SMTINT



ÉTAT DESCRIPTIF DES PIÈCES PRINCIPALES

ÉTAT et DESCRIPTIF	SÉJOUR
	Bon état
	1
	1
	1
	Bon état

Radio meuble
Lustre / Plafonnier induction
Tv lcd couleur
Tbe
Tbe
Table + chaises
meuble murs Cuisine rangement

ÉTAT DESCRIPTIF DES PIÈCES SECONDAIRES

ÉTAT et DESCRIPTIF	ENTRÉE	CUISINE	WC	SALLE D'EAU
		Bon état		

PRIX DE LA LOCATION

LOCATION	JUIN	JUILLET	AOÛT	SEPTEMBRE

DÉPÔT DE GARANTIE (chèque de banque) - CHARGES - CAUTION (sur les Conditions Générales)

COMMISSION DE L'INTERMÉDIAIRE COMPRISE ☐ OUI ☐ NON

Fait à [illegible] le 1er Août 2025

LE BAILLEUR (OU SON MANDATAIRE) LE LOCATAIRE

Reproduction interdite

(1) Signature précédée de la mention manuscrite lu et approuvé

Conditions particulières

DUREE de la LOCATION	la location est consentie et acceptée pour une durée de : 3 mois trois mois la durée de la location ne peut excéder 90 jours commençant le 1er Avril 2025 à … h — finissant le 30 Juin 2025 à … h
OCCUPATION (conditions)	pour un nombre d'occupants maximal de 1 personne — pour un nombre de couchages maximum de 1 personnes
LOYER TAXE DE SÉJOUR	Loyer = 520,00 € + charges = 80,00 € Total = 600 € hors électricité et taxe ordures ménagères ☐ payable d'avance ☒ à la prise de possession des lieux, ☒ par mois ☐ par
CHARGES ACCESSOIRES	charges courantes: ☒ eau — ☒ oui ☐ non; ☐ électricité — ☐ oui ☒ non; ☐ gaz — ☐ oui ☐ non; ☐ chauffage — ☐ oui ☒ non; ☐ ménage en fin de location — ☐ oui ☒ non; ☐ … — ☐ oui ☐ non TOTAL payable d'avance ☐ à la prise de possession ☐ par mois ☐ par
RÉSERVATION	Le locataire verse à la signature des présentes, une somme sur loyer s'élevant à … euros ☐ à titre d'arrhes ☐ à titre d'acompte — dont quittance
DÉPÔT DE GARANTIE	somme en chiffres : 600,00 € — somme en lettres : Six cent euros payable ☒ à la prise de possession des lieux ☐

Fait à NICE le 01 Avril 2025, en 2 exemplaires

LE BAILLEUR (OU SON MANDATAIRE) — LE LOCATAIRE

Petites Locations Sarl

Contre laquelle réponse, j'ai fait au nom du requérant toutes réserves et protestations utiles.

Références : V – 21175
YGI - SMTINT

SAS
Christopher SORRENTINO
Eric BRUNEAU
Commissaires de Justice associés

5 rue de la liberté
B.P. 1269
06005 Nice Cedex 1
☎ : 04 97 03 11 30
✉ : info@pacajustice.fr
Site web: www.huissiersjustice-nice.com
IBAN N°: FR 76 10096 18085 00028139601 07
BIC : CMCI FR PP
Etude compétente dans le ressort de la cour d'appel d(e) Aix-en-Provence

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COPIE CONFORME A L'ORIGINAL

MODALITE DE REMISE SANS REMISE

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE JEUDI SEIZE AVRIL

A la demande de :

S.C.P. BTSG², dont le dont le siège social est à (06000) NICE, Mandataires judiciaires, 51 Rue MARECHAL JOFFRE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, Maître Denis GASNIER, es qualité de liquidateur judiciaire de la société PETITES LOCATIONS, EURL immatriculée au RCS de NICE sous le N°521414276, dont le siège social est si (06100) NICE, 28 Rue Philippe Andréani

Etant mandaté à l'effet de signifier un acte de : Sommation interpellative (sans obl pécuniaire)

Destiné à :

Madame Mmadi SAANDIA, née le 08/06/1997 à Comores, demeurant à (06000) NICE, 66 Rue de France,Lot 36 - 5e étage , couloir droite, 2e porte gauche

Le présent acte a été établi en 6 feuillets.
La copie signifiée a été établie en 6 feuillets.

Le coût de l'acte est détaillé ci-contre.

Visées par moi les mentions relatives à la signification.

Eric BRUNEAU

Eric BRUNEAU
Commissaire de Justice

COÛT DE L'ACTE Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des commissaires de justice	
Emolument	120,00
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40
Total HT	129,40
TVA (20,00 %)	25,88
Total TTC	155,28
Acte dispensé de la taxe	

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Références : V – 21175 - Tour n° 6133



KIT saisonnier

location habitation saisonnière

Contrat de location de locaux vacants meublés

à usage d'habitation exclusivement

ENTRE LES SOUSSIGNES

nom et adresse, date et lieu de naissance du ou des BAILLEUR(S) : SARL Petits locations
28 Av Adriani 06100 NICE

dénommé(s) "LE BAILLEUR",

nom et adresse, date et lieu de naissance du ou des PRENEUR(S) : Mr MMADI ISSILAM Hachim
Né le 12/05/87 (Nationalité com.)

dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

Entre le BAILLEUR ou son mandataire
et le LOCATAIRE
il a été convenu ce qui suit :

Le bailleur donne à loyer nu les présentes les locaux meublés désignés dans l'état des lieux ci-après au titre de résidence principale et du preneur qui, pour lui et ses ayants droit, accepte aux conditions suivantes que le locataire s'oblige à exécuter et à respecter :

I - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur doit :

- délivrer les locaux en conformité avec la destination prévue au présent contrat, en bon état d'usage et de réparations de toutes sortes et en bon état de propreté ainsi que les équipements mentionnés au présent contrat ;
- assurer la jouissance paisible des locaux pendant la durée du présent contrat ;
- entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;
- ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors qu'ils ne constituent pas une transformation de la chose louée.

II - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire s'oblige :

- à user paisiblement des locaux loués et des équipements mis à sa disposition, conformément à la destination prévue au présent contrat ;
- à répondre des détériorations et pertes survenues pendant son occupation à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute ;
- à prendre à sa charge l'entretien courant des locaux loués, ainsi que les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par décret ;
- à ne pas transformer les locaux et les équipements mis à sa disposition sans l'accord préalable écrit du bailleur ;
- à ne pas percer de trous dans les murs, cloisons, boiseries, faux plafonds, parquets et dalles sans l'accord préalable du bailleur ;
- à ne pas modifier la distribution des locaux ni la destination des pièces ;
- à ne pas installer de machines susceptibles de détériorer les locaux ou de constituer une gêne pour le voisinage ;
- à ne pas céder le présent contrat de location et à ne pas sous-louer sans l'accord préalable écrit du bailleur ;
- à ne pas exercer dans les locaux loués ou dans l'immeuble une activité contraire à la tranquillité, à la salubrité ou à la sécurité de l'immeuble ;
- à laisser visiter les lieux loués pendant la durée du préavis, sauf pour les vendre, sous réserve d'être prévenu un jour ouvré à l'avance, à l'heure ou aux heures convenues à l'avance ;
- à laisser exécuter dans les locaux loués les travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires après leur notification, sauf à en supporter les nuisances ;
- à ne pas exercer dans les locaux loués ou dans l'immeuble une activité contraire à la tranquillité, à la salubrité ou à la sécurité de l'immeuble ;
- à ne pas troubler la jouissance paisible des autres occupants de l'immeuble ;
- à ne pas déposer d'ordures ailleurs que dans les endroits prévus à cet effet ;
- à ne pas stocker de produits dangereux, inflammables ou explosifs ;
- à ne pas fumer dans les parties communes ;
- à ne pas utiliser de barbecue sur les balcons ou terrasses ;
- à ne pas étendre de linge sur les balcons ou terrasses ;
- à ne pas nourrir les animaux errants ;
- à ne pas faire de feux dans les cheminées ;
- à ne pas utiliser de climatiseurs ;
- à ne pas utiliser de piscine ;
- à ne pas utiliser de jacuzzi ;
- à ne pas utiliser de sauna ;
- à ne pas utiliser de hammam ;
- à ne pas utiliser de salle de sport ;
- à ne pas utiliser de salle de jeux ;
- à ne pas utiliser de salle de cinéma ;
- à ne pas utiliser de salle de réunion ;
- à ne pas utiliser de salle de conférence ;
- à ne pas utiliser de salle de projection ;
- à ne pas utiliser de salle de spectacle ;
- à ne pas utiliser de salle de théâtre ;
- à ne pas utiliser de salle de concert ;
- à ne pas utiliser de salle de danse ;
- à ne pas utiliser de salle de musique ;
- à ne pas utiliser de salle de peinture ;
- à ne pas utiliser de salle de sculpture ;
- à ne pas utiliser de salle de photographie ;
- à ne pas utiliser de salle de vidéo ;
- à ne pas utiliser de salle de montage ;
- à ne pas utiliser de salle de mixage ;
- à ne pas utiliser de salle de post-production ;
- à ne pas utiliser de salle de diffusion ;
- à ne pas utiliser de salle de projection ;
- à ne pas utiliser de salle de spectacle ;
- à ne pas utiliser de salle de théâtre ;
- à ne pas utiliser de salle de concert ;
- à ne pas utiliser de salle de danse ;
- à ne pas utiliser de salle de musique ;
- à ne pas utiliser de salle de peinture ;
- à ne pas utiliser de salle de sculpture ;
- à ne pas utiliser de salle de photographie ;
- à ne pas utiliser de salle de vidéo ;
- à ne pas utiliser de salle de montage ;
- à ne pas utiliser de salle de mixage ;
- à ne pas utiliser de salle de post-production ;
- à ne pas utiliser de salle de diffusion ;

Le locataire s'interdit :

- l'exercice de tout commerce, profession ou industrie, de se substituer quelque personne que ce soit ni sous-louer, même gratuitement, les lieux loués, sauf accord écrit du bailleur, d'apporter des meubles et objets mobiliers autres que le linge et les objets courants nécessaires à son usage, de changer la disposition des meubles et des lieux, de les imager ou d'échanger les meubles et objets mobiliers, la destination de chien d'agrément.

III - LOYER

Le loyer, indiqué dans les conditions particulières, est fixé (et révisé suivant la périodicité convenue) dans les dites conditions.

IV - RÉSERVATION (avance de loyer)

Si l'avance de loyer est versée "à titre d'ARRHES", chaque partie (bailleur ou locataire) peut se dédire, le locataire en perdant les arrhes, le bailleur en restituant le double.

Si l'avance de loyer est faite "à titre d'ACOMPTE", la partie qui prend l'initiative de l'annulation devra informer l'autre par lettre recommandée. Le bailleur conservera l'acompte de la location pour le temps restant à courir jusqu'à la date de prise d'effet du présent contrat. Si le bailleur ne retrouve pas de locataire, il devra restituer l'acompte versé, déduction faite des frais de dossier et de publicité éventuellement engagés.

V - CHARGES - ACCESSOIRES

Le locataire devra acquitter en sus du loyer, le montant de toutes les charges locatives, accessoires et prestations s'y rapportant et dont le détail est annexé au présent contrat.

VI - DÉPÔT DE GARANTIE

La remise d'un dépôt de garantie par le Locataire est obligatoire. Il ne peut être supérieur à un mois de loyer hors charges. Il sera restitué dans les conditions prévues dans les conditions particulières.

Ce dépôt ne produira d'intérêts au profit du preneur en cas de prolongation après échéance des délais, dans la plus brève délai, et au plus tard dans deux mois, sous déduction des sommes dont pourrait être reconnu débiteur, sont pour frais de remise en état, sont pour remplacement des objets cassés ou manquants, soit pour les dégâts causés dans les lieux loués, soit pour les charges locatives ou autres. Ce dépôt de garantie ne peut en aucun cas être affecté par le locataire au paiement anticipé du loyer. Le locataire s'engage à indemniser le bailleur à hauteur du préjudice subi si le dépôt s'avérait insuffisant.

VII - INVENTAIRE - ETAT DES LIEUX

Un inventaire et un état des lieux seront établis contradictoirement à l'entrée du locataire pour être annexés au présent engagement. Si l'inventaire et l'état des lieux sont dressés unilatéralement par le bailleur, ils seront opposés à celui-ci lors de leur établissement par un huissier de justice.

VIII - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement aux échéances ou en cas d'inexécution d'une des clauses du présent engagement et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le bailleur pourra exiger la résiliation immédiate du présent contrat. L'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance du Juge des Référés. Les frais de poursuites resteront à la charge du locataire. Les loyers échus produiront intérêts au taux légal pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif. Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail si le locataire est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée.

IX - ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

X - [illegible]

Fait en [illegible] exemplaires originaux dont un remis à chacune des parties.

1152

État descriptif obligatoire

ÉTABLI le 1er Avril 2025

☐ par le bailleur ou son mandataire
☒ par le propriétaire ou son mandataire et le locataire, contradictoirement
pour être annexé au contrat de location signé entre les parties.

ÉTAT DESCRIPTIF DES LIEUX LOUÉS

CONSISTANCE
☐ maison individuelle ☒ appartement dans un ensemble de ... appartements (n° ...)
☐ pièces dans villa ou appartement déjà occupé paisiblement par ☐ le bailleur ☐ d'autres locataires

ADRESSE
66 Rue de France
Lot 36
06000 NICE

CLASSEMENT (éventuellement)

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

date de construction	1950	nombre de pièces principales (séjour, chambre(s), bureau ...)	1
construction classique en dur	☒ oui ☐ non	nombre de pièces de service (entrée, couloir, cellier ...)	
étage ☐ rare ☒ avec ☐ sans ascenseur	5ème étage	nombre de pièces sanitaires (WC, salle d'eau)	
superficie habitable	≈ 15	WC indépendant	☐ oui ☐ non
nombre de balcon(s)	/	WC extérieur (cour, étage...)	☐ oui ☐ non
terrasse couverte	/	WC à usage exclusif	☒ oui ☐ non
terrasse non couverte	/	salle d'eau extérieure (étage ...)	☐ oui ☐ non
jardin avec jouissance	/	salle d'eau à usage exclusif	☒ oui ☐ non
cour avec jouissance	/	☐ cave ☐ garage ☐ parking ☐	

ÉLÉMENTS de CONFORT
☐ espace(s) verts ☒ télévision ☐ ascenseur ☐ gardiennage ☐ barbecue
☐ piscine (1) ☒ prise TV/TNT ☐ interphone ☐ alarme ☐ plancha
☐ téléphone ☐ prise TV/SAT ☐ accès internet ☐ blindage ☐ ...
☐ réception téléphonie mobile ☒ eau ~~☐ gaz~~ ☒ électricité (voltage : ...)
☒ chauffage ☐ dans toutes les pièces ☐ ...
☒ individuel ou ☐ collectif ☐ au fuel ☒ électrique ☐ gaz ☒ air conditionné

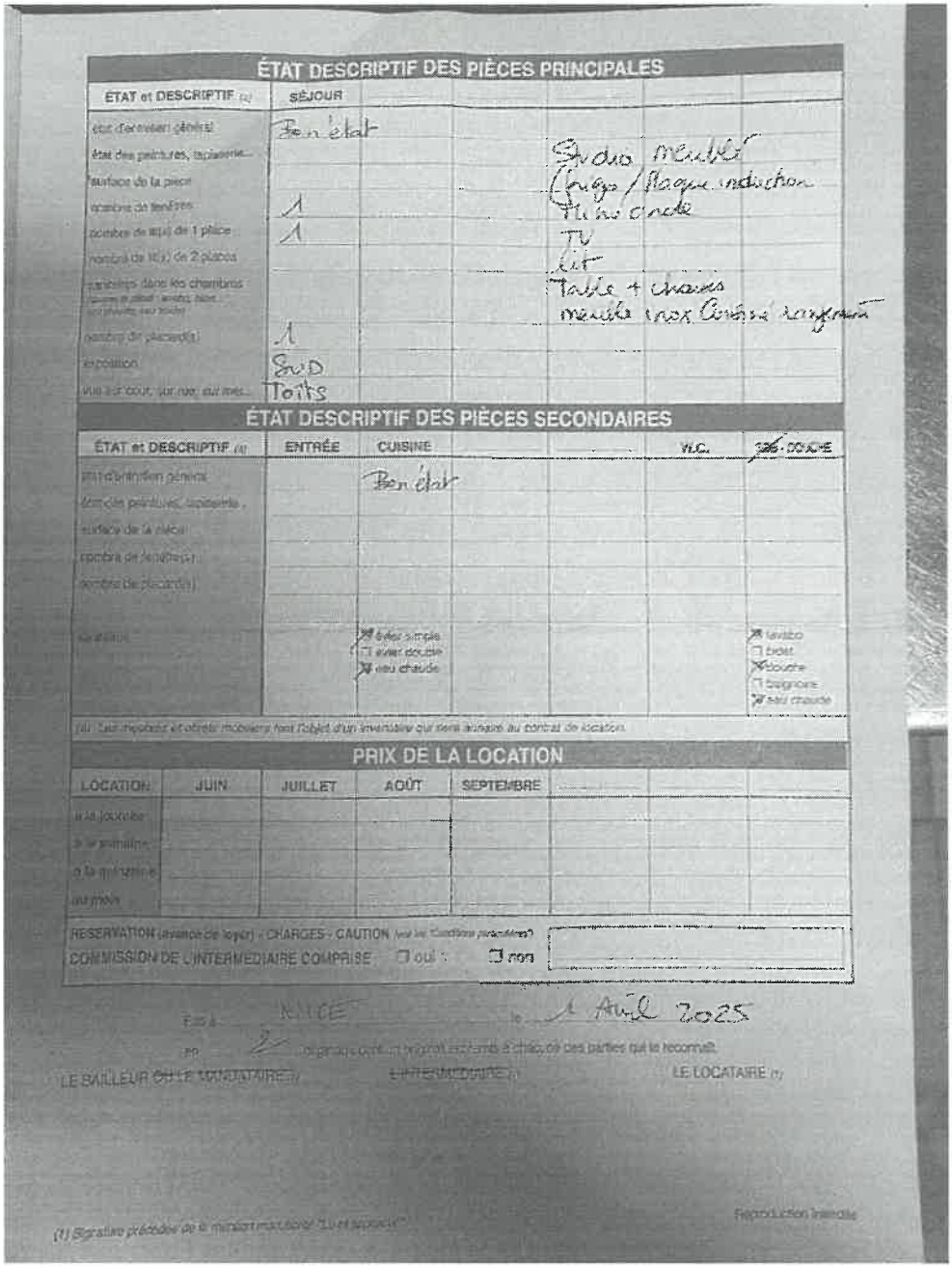
SITES ATTRACTIFS
(mer, plage, lac ...) ... distance ...
... distance ...

SITUATION DANS LA COMMUNE
Distance des lieux loués du centre de la ville : ... de la gare SNCF : ... des cars : ...
Lignes commodes : ...

VOISINAGE
Conformément à la loi du 15 juin 1907 et à la jurisprudence, le bailleur déclare ne signaler aucun inconvénient de voisinage (bruits, odeurs, ...) à l'exception de :
...

DIVERS
Détecteur de fumée en bon état de fonctionnement ☒ oui ☐ non
Lagune à partir à pleurer
...

(1) En cas de location d'une piscine privative, le bailleur doit fournir à l'occupant un dispositif de sécurité conforme aux normes en vigueur.



ÉTAT DESCRIPTIF DES PIÈCES PRINCIPALES

ETAT et DESCRIPTIF (1)	SÉJOUR
état d'entretien général	Bon état
état des peintures, tapisserie...	
surface de la pièce	
nombre de fenêtres	1
nombre de lit(s) de 1 place	1
nombre de lit(s) de 2 places	
rangements dans les chambres (penderie, placard, armoire, niche, ...) en précisant leur nombre	
nombre de placard(s)	1
en position	Sud
vue (cour, rue, mer, ...)	Toits

Frigo, meuble
Cuisso / Plaque induction
Micro ondes
TV
Lit
Table + chaises
meuble rangement

ÉTAT DESCRIPTIF DES PIÈCES SECONDAIRES

ÉTAT et DESCRIPTIF (1)	ENTRÉE	CUISINE	W.C.	SDB - DOUCHE
état d'entretien général		Bon état		
état des peintures, tapisserie...				
surface de la pièce				
nombre de fenêtre(s)				
nombre de placard(s)				
eau chaude		☒ évier simple ☐ évier double ☒ eau chaude		☒ lavabo ☐ bidet ☒ douche ☐ baignoire ☒ eau chaude

(1) Tout meuble et objet mobilier fera l'objet d'un inventaire qui sera annexé au contrat de location.

PRIX DE LA LOCATION

LOCATION	JUIN	JUILLET	AOÛT	SEPTEMBRE
à la journée				
à la semaine				
à la quinzaine				
au mois				

RÉSERVATION (avance de loyer) - CHARGES - CAUTION (voir les "Conditions particulières")
COMMISSION DE L'INTERMEDIAIRE COMPRISE ☐ oui ☐ non

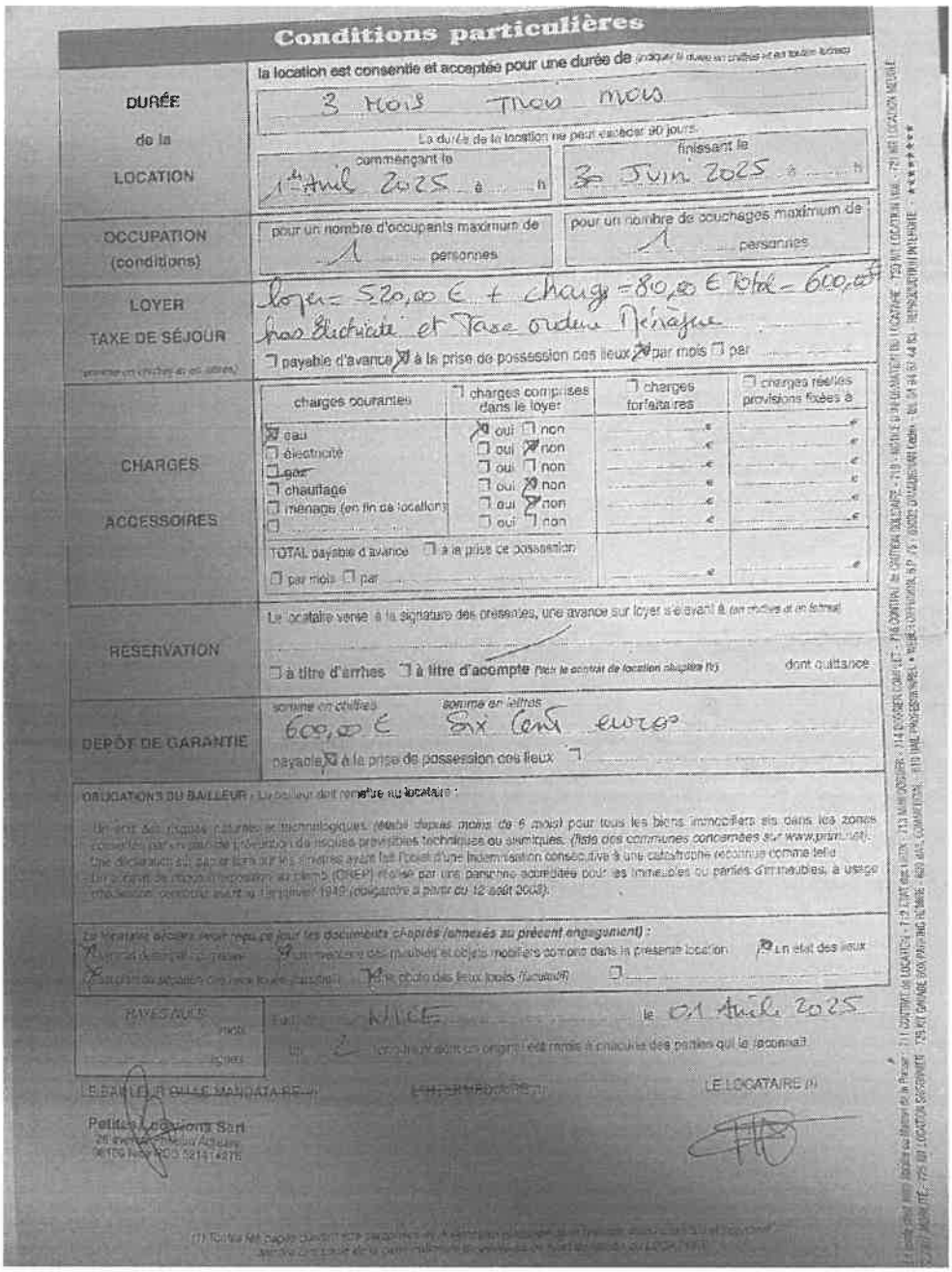
Fait à NICE le 1 Avril 2025

en 2 originaux dont un original exclusif à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU LE SOUS-LOCATAIRE (1) L'INTERMEDIAIRE (1) LE LOCATAIRE (1)

(1) Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

Reproduction interdite



Conditions particulières

DURÉE de la LOCATION

la location est consentie et acceptée pour une durée de (indiquer la durée en chiffres et en toutes lettres)

3 mois Trois mois

La durée de la location ne peut excéder 90 jours.

commençant le 1er Avril 2025 à ... h

finissant le 30 Juin 2025 à ... h

OCCUPATION (conditions)

pour un nombre d'occupants maximum de 1 personnes

pour un nombre de couchages maximum de 1 personnes

LOYER TAXE DE SÉJOUR

Loyer = 520,00 € + charges = 80,00 € Total = 600,00 € hors Electricité et Taxe ordure Ménagère

☐ payable d'avance ☒ à la prise de possession des lieux ☒ par mois ☐ par ...

CHARGES ACCESSOIRES

charges courantes	☐ charges comprises dans le loyer	☐ charges forfaitaires	☐ charges réelles provisions fixées à
☒ eau	☒ oui ☐ non	... €	... €
☐ électricité	☐ oui ☒ non	... €	... €
☐ gaz	☐ oui ☐ non	... €	... €
☐ chauffage	☐ oui ☒ non	... €	... €
☐ ménage (en fin de location)	☐ oui ☒ non	... €	... €
☐ ...	☐ oui ☐ non	... €	... €
TOTAL payable d'avance ☐ à la prise de possession ☐ par mois ☐ par ...		... €	... €

RESERVATION

Le locataire verse à la signature des présentes, une avance sur loyer s'élevant à (en chiffres et en lettres) ...

☐ à titre d'arrhes ☐ à titre d'acompte (voir le contrat de location chapitre IV) dont quittance

DEPÔT DE GARANTIE

somme en chiffres 600,00 € somme en lettres Six Cent euros

payable ☒ à la prise de possession des lieux ☐ ...

OBLIGATIONS DU BAILLEUR : Le bailleur doit remettre au locataire :

- Un état des risques naturels et technologiques (réalisé depuis moins de 6 mois) pour tous les biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles technique ou sismiques. (liste des communes concernées sur www.prim.net).
- Une déclaration sur l'absence ou non de sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle.
- Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé par une personne accréditée pour les immeubles ou parties d'immeubles, à usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949 (obligatoire à partir du 12 août 2008).

Le locataire déclare avoir reçu ce jour les documents ci-après (annexés au présent engagement) :

☒ un état des lieux ☒ un inventaire des meubles et objets mobiliers compris dans la présente location ☒ un état des lieux

☒ un plan de situation des lieux loués (facultatif) ☒ une photo des lieux loués (facultatif) ☐ ...

PAYÉS AUX ... mois ... euros

Fait à NICE le 01 Avril 2025

En ... exemplaires originaux dont remis à chacune des parties qui le reconnaît

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1) | LE CO-PROPRIÉTAIRE (1) | LE LOCATAIRE (1)

Petites Locations Sarl
26 avenue Thiers Acturis
06100 Nice RCS 521474276

(1) Faire faire précéder chaque signature de la mention manuscrite suivante : « Lu et approuvé, bon pour mandat »

1160

CONCERNANT LE 7EME LOT DE LA VENTE (LOT 35 DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE NICE, 66 RUE DE FRANCE, CADASTRE SECTION KW 239)

P.V. DESCRIPTIF EN DATE DU13 MARS 2026

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

1161

Société par Actions Simplifiée
Christopher SORRENTINO – Eric BRUNEAU
Commissaires de Justice - Huissiers de Justice Associés
Successeurs de la SCP Bernard LILAMAND – Didier TOSELLO

Adriana ROCHE
Commissaire de Justice - Huissier de Justice Salarié

5, Rue de La Liberté – BP 1269
06005 NICE CEDEX 1
Tél : 04.97.03.11.30 – Fax : 04.93.82.34.02
E.Mail : info@pacajustice.fr
Site Internet : www.huissiersjustice-nice.com

REF : 307 837
EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

- = - = - = - = - = - = - = - = - = - = -

Le VENDREDI TREIZE MARS DEUX MILLE VINGT SIX

A LA REQUETE DE :

- **La SCP BTSG²,** prise en son établissement secondaire situé 51 rue du Maréchal Joffre 06000 NICE, représenté par son gérant en exercice y domicilié en cette qualité audit siège,

  Es qualité de liquidateur judiciaire de la SARL PETITES LOCATIONS, désigné à cette fonction par jugement en date du 6 mars 2020, rendu par le Tribunal de Commerce de NICE.

  Ayant pour avocat Maître Gilles BROCA, domicilié 9 Rue Alfred Mortier 06000 NICE.

Il m'a été déclaré :

La société PETITES LOCATIONS est propriétaire de plusieurs biens immobiliers.

Ladite société fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Nice le 06/03/2020.

Une ordonnance rendue par le juge commissaire près le Tribunal de commerce de Nice en date du 06/11/2024 avait ordonné la vente aux enchères de certains des biens immobiliers dont la société est propriétaire.

Un arrêt rendu par la Cour d'appel d'Aix en Provence en date du 29/01/2026 a annulé cette Ordonnance mais a de nouveau ordonné la vente desdits biens immobiliers.

L'un des biens immobiliers appartenant à la société PETITES LOCATIONS est situé est situé au sein de la copropriété **66 Rue de France (lot 35) – 06000 NICE**.

Vous aviez dressé un procès-verbal de description de ce bien, en vertu de l'ordonnance, le 29/01/2025.

Nous vous requérons à l'effet de dresser un nouveau procès-verbal de description conformément, en vertu de l'arrêt du 29/01/2026 et des dispositions de l'article R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

Je, Maître Eric BRUNEAU, Commissaire de Justice - Huissier de Justice associé au sein de la Société par Actions Simplifiée Christopher SORRENTINO, Eric BRUNEAU, titulaire d'un office d'huissiers de justice à la résidence de NICE 06000, 5 Rue de la Liberté, soussigné :

- **Certifie m'être transporté ce jour à partir de 10h20 au 66 Rue de France (lot 35) – 06000 NICE, à l'effet d'accomplir la mission qui m'a été confiée :**

Là étant, je procède aux constatations suivantes :

Les diagnostics avaient été réalisés par la société PARMEXPERTS le 29/01/2025, à l'occasion des précédentes opérations de description.

1(C3

1 - GÉNÉRALITÉS

A – LOCALISATION

Le bien immobilier, objet de la présente procédure, est situé au sein d'un immeuble sis 66 rue de France - 06000 NICE.

Celui-ci est cadastré section KW 239.

Il a fait l'objet d'un règlement de copropriété en date du 26 mars 1957, publié au 1er bureau des hypothèques de Nice le 30 avril 1957 (volume 2310 n° 3).

Il s'agit d'un immeuble d'habitations collectives.

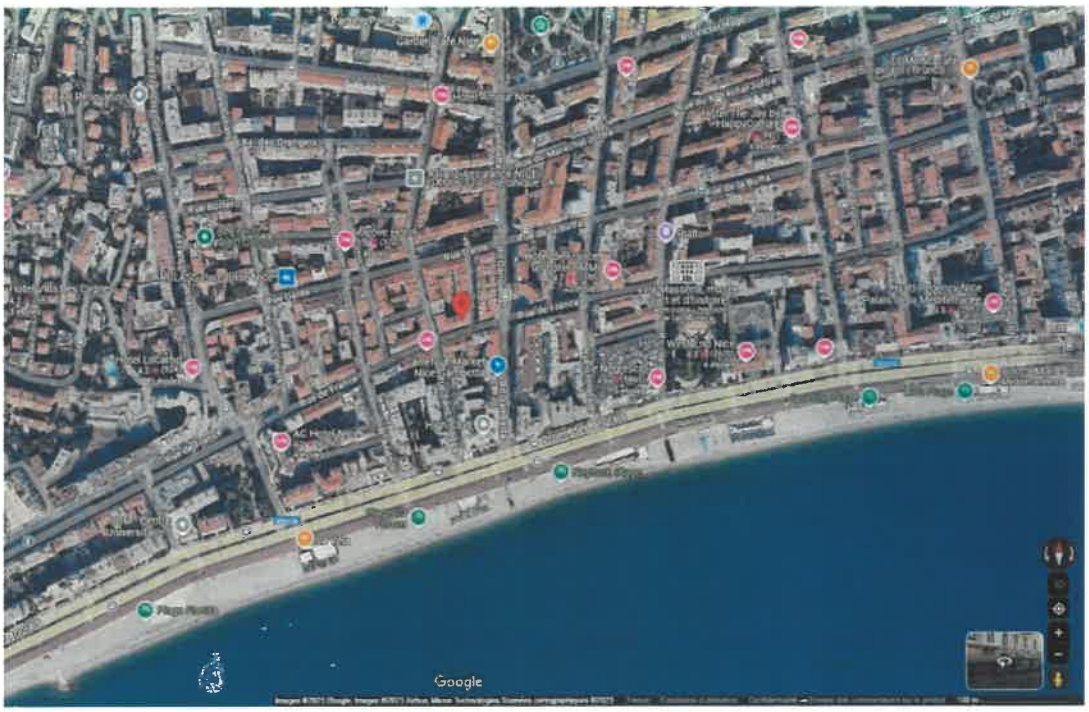
L'environnement est urbain.
Le voisinage est composé d'immeubles d'habitations collectives. Des commerces sont situés au rez-de-chaussée des immeubles.

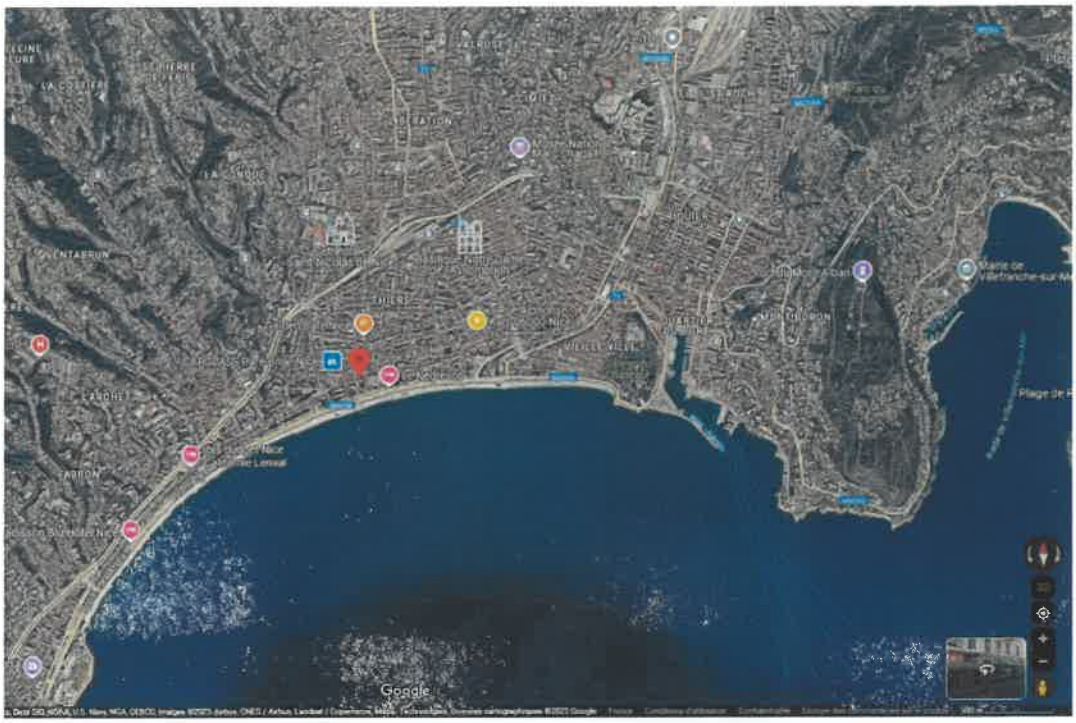
L'ensemble immobilier est proche de toutes commodités ainsi que de la mer Méditerranée.

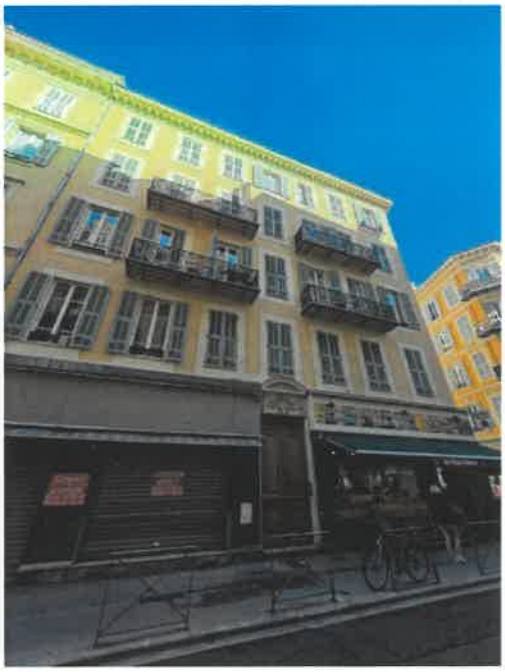
L'immeuble ne bénéficie pas d'ascenseur et n'est pas gardienné.

Le bien immobilier, objet de la présente procédure, est décrit comme suit au service de la publicité foncière :

- Lot 35 : une chambre mansardée,
  Et les 4/1000e des parties communes générales.




Google



66 rue de France

Numéro d'immatriculation: AE5881032

Informations

Adresse de référence
66 r de france 06000 Nice

Représentant légal

Représentant :
CABINET LUCIEN CROUZET ET SYDNEY BREIL syndic professionnel

SIRET :
96580069100010, NICE

Mandat :
Exerce un mandat de syndic"

Identification de la copropriété

Date du règlement de la copropriété :
26/03/1957

Nombre total de lots :
48

Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) :
31

Lots d'habitation :
29

Lots de stationnements / garage :
0

Type de syndicat de copropriétaires :
principal ou unique

Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat :
0 / 0 / 0

Syndicat coopératif :
non

Résidence service :
non

B – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ET OCCUPATION

Le bien immobilier appartient à la SARL PETITES LOCATIONS.

Ladite société fait actuellement l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire.

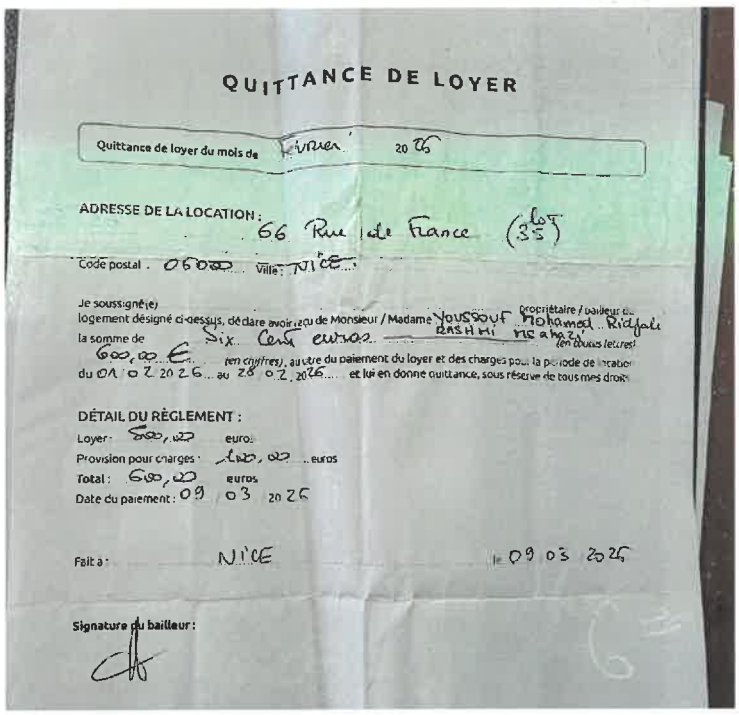
Il apparaît donc que le lot 35 est **occupé**.

J'ai pu rencontrer les occupants lors des opérations de description.
Ils m'ont indiqué se nommer Monsieur Youssouf Mohamed RIDJALI et Madame Rashmi MSAHAZI.
Les locataires ne m'ont pas présenté de bail. Il s'agirait d'une location meublée. Ils disposent toutefois de quittances de loyer.

Ils me déclarent verser la somme mensuelle de 600 euros (six cents euros) à Monsieur Federico ROCCETTI. Ce dernier est associé de la société PETITES LOCATIONS.

Le bail aurait été conclu entre ce dernier et les occupants en mars 2025.

Il apparaît donc que le bail a été conclu sans l'accord du liquidateur judiciaire de la société PETITES LOCATIONS, la SCP BTSG².



QUITTANCE DE LOYER

Quittance de loyer du mois de février 2026

ADRESSE DE LA LOCATION : 66 Rue de France (lot 35)

Code postal : 06000 Ville : NICE

Je soussigné(e) propriétaire / bailleur de...
logement désigné ci-dessus, déclare avoir reçu de Monsieur / Madame Youssouf Mohamed Ridjali Rashmi Msahazi
la somme de Six Cents euros (en toutes lettres)
600,00 € (en chiffres), au titre du paiement du loyer et des charges pour la période de location
du 01/02/2026 au 28/02/2026 et lui en donne quittance, sous réserve de tous mes droits

DÉTAIL DU RÈGLEMENT :
Loyer : 500,00 euros
Provision pour charges : 100,00 euros
Total : 600,00 euros
Date du paiement : 09/03/2026

Fait à : NICE le 09/03/2026

Signature du bailleur :

C – SYNDIC ET CHARGES

Le Syndic de l'immeuble est la société CROUZET BREIL, 134 boulevard Gambetta – 06000 NICE.

Il m'avait été déclaré lors de l'établissement du précédent procès-verbal de description que les charges annuelles pour le lot n° 35 s'élevaient à la somme de 373,42 euros (exercice 2023).

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part	Locatif
0035	Mansarde Etage: Cinquième					
	CHARGES COMMUNES GENERALES	26988.07	1034	4	104.40	0.00
	CHARGES ESCALIER	23557.68	689	4	136.76	87.07
	EAU FROIDE S/COMPTEURS.	4233.58	1042	2.00	8.13	8.13
	Index : 426.00 / 428.00					
	LOCATION COMPTEURS	1147.13	35	1	32.78	32.78
	PARLOPHONE	1026.63	30	1	34.22	34.22
	TRX REMPLT PETITE TOITURE	6564.16	1034	4	25.39	0.00
	TRX REMPLT LITEAUX GDE TOITURE	8205.24	1034	4	31.74	0.00
	TOTAL DU LOT				373.42	162.20
	Dont TVA				60.46	30.90

D – CHAUFFAGE ET RÉSEAUX

L'eau chaude sanitaire est individuelle, par ballon d'eau chaude installé dans la salle de douche.

L'immeuble est raccordé au réseau de fibre internet.

Aucun équipement fonctionnant au gaz n'est présent au sein de l'appartement.

Un sanibroyeur est présent dans la salle de douche de l'appartement. Il est émis toutes réserves utiles concernant le bon raccordement de cet élément au réseau d'évacuation de l'immeuble. **Il n'a pas été justifié des autorisations concernant le raccordement de cet appareil.**

Les locataires m'ont signalé des dysfonctionnements du réseau d'évacuation des eaux usées.

Le chauffage est individuel. Il n'y a pas d'appareil de chauffage fixe dans l'appartement.
Seul climatiseur d'appoint est présent.

En l'absence de chauffage, Monsieur AUDA n'avait pas été en mesure de dresser le rapport d'expertise du diagnostic de performance énergétique le 29/01/2025. J'insère ci-dessous son attestation.

1168

PARMEXPERTS
Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

ATTESTATION ABSENCE CHAUFFAGE

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la mission qui m'a été confié, pour le bien situé,
66, Rue de France 06000 NICE
Lot numéro 35,
j'atteste par la présente ne pouvoir délivrer le diagnostic de performance énergétique (DPE).
Le bien étant dépourvu de système de chauffage, nous sommes dans l'impossibilité d'établir les étiquettes de consommation énergétique exprimées en KW/H/m2/an ainsi que les consommations de gaz à effets de serre, selon les nouvelles dispositions du 1er Juillet 2021.

Fait à Nice 29/01/2025

Pour PARMEXPERTTS :	LE CLIENT:
Richard AUDA Président Signature : S.A.S. PARMEXPERTS Nice Leader Expertise 66 Route de Grenoble 06200 NICE Tel: 04.97.07.05 59 Fax: 04.93.07.05.55 Mail: contact@parmexperts.fr SIRET 537 580 416 00025 NAF 7112B TVA Intra : FR 75 853 640 456	**SAS SORRENTINO-BRUNEAU**

11 65

2 – DESCRIPTION

L'appartement est situé au 5e étage, porte face à l'escalier. La porte de l'appartement est équipée d'une serrure électronique.

J'indique aux occupants mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission.
Ils m'autorisent à accéder aux lieux et à dresser le procès-verbal de description.





L'appartement est composé comme suit :

- Une pièce principale avec plafond mansardé avec coin cuisine,
- Une salle de douche avec sanibroyeur.

J'insère ci-dessous le tableau récapitulatif des surfaces ainsi que le plan de l'appartement, extrait du rapport dressé par la société PARMEXPERTS le 29/01/2025.

Il ressort de celui-ci que l'appartement dispose d'une surface Loi Carrez de 9.02 m² et d'une surface au sol totale de 11.10 m².

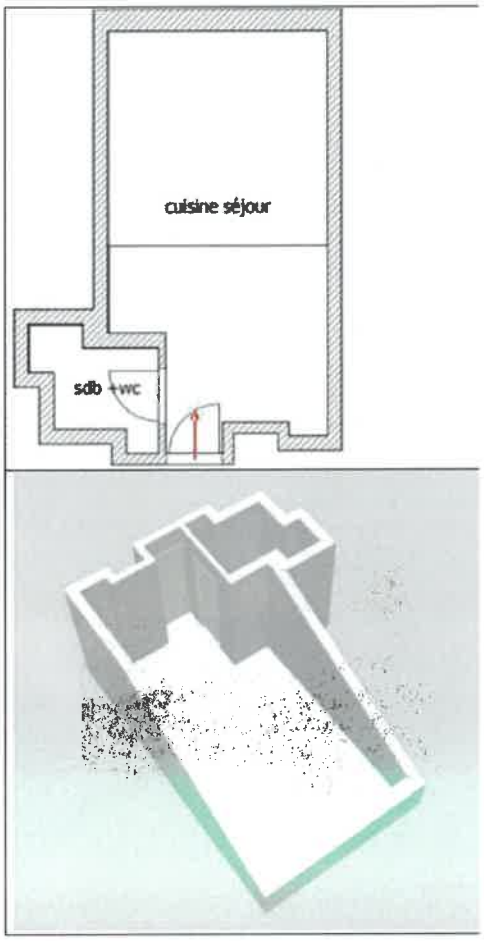
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
5ème étage - Cuisine / Séjour	6,86	8,94	
5ème étage - Salle d'eau + Wc	2,16	2,16	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 9,02 m² (neuf mètres carrés zéro deux)
Surface au sol totale : 11,10 m² (onze mètres carrés dix)

11 70



Pièce principale :

Il est précisé que la majeure partie de ce volume dispose d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m.

Le sol est revêtu de carreaux de marbre.

Les murs sont constitués de plâtre lisse peint en blanc. Des dommages liés à des infiltrations d'eau sont visibles sur le mur du fond.

Le plafond rampant et revêtu de plâtre lisse peint en blanc.

Je constate la présence de dommages liés à des infiltrations d'eau sur la surface du plafond, notamment en périphérie de la fenêtre de toit.

La pièce est accessible depuis le palier par une porte à un vantail battant.

La pièce bénéficie d'une fenêtre de toit. Il s'agit de la seule baie de la pièce.

Un bloc-cuisine est installé du côté droit en entrant dans le volume. Celui-ci est composé d'un évier à un bac et d'un plan de travail en inox.

Des placards en inox sont installés en partie haute du mur de droite. Un réfrigérateur table top, un four micro-ondes, un four et une plaque de cuisson d'appoint sont visibles au sein de l'espace cuisine.

Actuellement, un lave-linge est installé à l'angle de la pièce, au fond à droite, à proximité du climatiseur. Une arrivée d'eau et un siphon sont présents dans cette zone.

Il est émis toutes réserves utiles concernant le bon raccordement du siphon au réseau d'évacuation de l'immeuble (sur ses aspects techniques et juridiques).

Une réservation de forme ronde est réalisée au travers du plafond afin de permettre le passage de la gaine de l'appareil de climatisation portable.

Il est émis toutes réserves utiles concernant la réalisation de ces travaux (sur ses aspects techniques et juridiques).











Salle de douche :

Le sol est revêtu de carreaux de marbre du même type que celui de la pièce principale.

La majeure partie des murs est carrelée. La partie haute est constituée de plâtre lisse peint.

Le plafond est revêtu de plâtre lisse peint. Je constate la présence de dommages liés à des infiltrations d'eau sur la surface du plafond. Des moisissures sont présentes.

La pièce est accessible par une porte à un vantail battant.

Une douche est aménagée à l'angle de la pièce, au fond à droite. La cabine de douche est équipée d'un mitigeur thermostatique, d'un flexible, d'une douchette et d'une barre de douche.

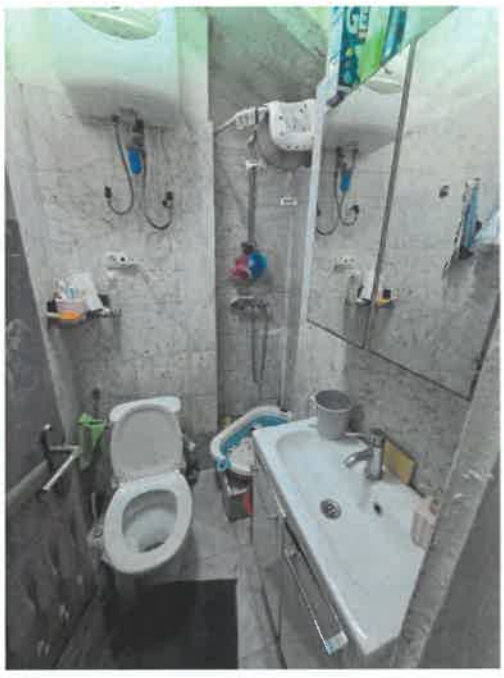
Un sanibroyeur est installé dans ce volume, face à la porte d'accès. Des évacuations s'étendent en direction du coffrage situé au sein de la pièce, à l'arrière de l'appareil.

Un ballon d'eau chaude de marque CHAFFOTEAUX d'une contenance de 30 litres est fixé au mur, en surplomb du sanibroyeur.

Un lavabo en faïence blanche, de forme rectangulaire, est installé du côté droit en entrant.
Un meuble sous vasque à deux vantaux est également présent.
Une armoire à pharmacie à deux vantaux est fixée au mur, au-dessus du lavabo.

L'éclairage est fourni par une dalle lumineuse.











Des photographies, prises sur place, par mes soins, corroborant mes constatations sont intégrées au présent procès-verbal de description.

Plus rien n'étant à constater à 11h00, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

COÛT : QUATRE CENT CINQUANTE SEPT EUROS ET VINGT SEPT CENTIMES

Je dresse deux procès-verbaux de description ce jour au 66 rue de France dans le cadre de la liquidation de la société PETITES LOCATIONS.

Durée sur les lieux : de 10h20 à 11h00 : 40 mn/ 2 : 20 mn
Durée gestion, administratif, demandes de documents, correspondances e-mail et téléphone, prises de rendez-vous, investigations préalables (forfait) : 1 heure/2 : 30 mn
Transport A/R (forfait): 30 minutes/2 : 15 mn
Rédaction/mise en forme (forfait) :40 minutes

Total : 1 heures 45 mn

Article A 444-28 (n° 114)	221.36 €
Article A 444-29 (n° 114) 75.15 € x 2	150.30 €
Article 18 : Frais de Déplacement	9.40 €
Total H.T.	381.06 €
T.V.A.	76.21 €
TOTAL T.T.C.	**457.27 €**

Maître Eric BRUNEAU
Commissaire de Justice

Eric BRUNEAU
Commissaire de Justice

3 – ANNEXES

- Diagnostics du 29/01/2025
- Actualisation des diagnostics

1176

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

SAS SORRENTINO-BRUNEAU
5, Rue de la Liberté
BP 1269
06000 Nice

NICE, le 29/01/2025

Nos Références : 25/IMO/12889

Objet : Envoi des résultats des rapports d'expertises

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le(s) rapport(s) établis suite à la réalisation d'une prestation sur le bien désigné ci-dessous :

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ...**Alpes-Maritimes**
Adresse :.....**66, Rue de France**
Commune :.....**06000 NICE**
Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 35

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ..**SARL petites locations**
Adresse : .....**66, Rue de France**
06000 NICE

Objet de la mission :

☐ Dossier Technique Amiante	☒ Métrage (Loi Carrez)	☒ Etat des Installations électriques
☒ Constat amiante avant-vente	☐ Métrage (Loi Boutin)	☐ Diagnostic Technique (DTG)
☐ Dossier amiante Parties Privatives	☐ Exposition au plomb (CREP)	☒ Diagnostic énergétique
☐ Diag amiante avant travaux	☐ Exposition au plomb (DRIPP)	☐ Prêt à taux zéro
☐ Diag amiante avant démolition	☐ Diag Assainissement	☐ Ascenseur
☒ Etat relatif à la présence de termites	☐ Sécurité piscines	☐ Etat des lieux (Loi Scellier)
☐ Etat parasitaire	☐ Etat des Installations gaz	☐ Radon
☒ Etat Risques Naturels et technologiques	☐ Plomb dans l'eau	☐ Accessibilité Handicapés
☐ Etat des lieux	☐ Sécurité Incendie	☐ Accessibilité Handicapés
☐ Infiltrométrie	☐ Plomb APTVX	☐ Performance numérique
☐ Amiante Examun Visuel APTVX	☐ Developpement interne	☐ Déchets
☐ Amiante contrôle périodique	☐ Home Inspection	☐ Climatisation
☐ Amiante Empoussièrement	☐ Tantième de copropriété	☐ Contrôle périodique Gaz
☐ Hotel H	☐ Risques Professionnels	☐ Contrôle périodique elec
☐ Hotel RT	☐ Contrôle levage	☐ RT 2012 Avant travaux
☐ Hotel C	☐ Logement descent	☐ RT 2012 Après travaux

Si les numéros de lot des biens n'ont pas été indiqués faute de présentation du titre de propriété, veuillez les préciser. (Désignation du bâtiment). Il est rappelé qu'il appartient au propriétaire, à réception du rapport, de vérifier l'exactitude des mentions concernant la matérialité et la composition des lieux ainsi que de s'assurer que la totalité des pièces composant l'immeuble a été examinée et de signaler tout manquement.
Nous restons à votre disposition pour toute information ou action complémentaire.
En vous remerciant pour votre confiance, recevez, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Richard AUDA

1172

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Ordre de mission

Objet de la mission :

☐ Dossier Technique Amiante	☒ Métrage (Loi Carrez)	☒ Etat des Installations électriques
☒ Constat amiante avant-vente	☐ Métrage (Loi Boutin)	☐ Diagnostic Technique (DTG)
☐ Dossier amiante Parties Privatives	☐ Exposition au plomb (CREP)	☒ Diagnostic énergétique
☐ Diag amiante avant travaux	☐ Exposition au plomb (DRIPP)	☐ Prêt à taux zéro
☐ Diag amiante avant démolition	☐ Diag Assainissement	☐ Ascenseur
☒ Etat relatif à la présence de termites	☐ Sécurité piscines	☐ Etat des lieux (Loi Scellier)
☐ Etat parasitaire	☐ Etat des Installations gaz	☐ Radon
☒ Etat Risques Naturels et technologiques	☐ Plomb dans l'eau	☐ Accessibilité Handicapés
☐ Etat des lieux	☐ Sécurité Incendie	☐ Accessibilité Handicapés
☐ Infiltrométrie	☐ Plomb APTVX	☐ Performance numérique
☐ Amiante Examun Visuel APTVX	☐ Developpement interne	☐ Déchets
☐ Amiante contrôle périodique	☐ Home Inspection	☐ Climatisation
☐ Amiante Empoussièrement	☐ Tantième de copropriété	☐ Contrôle périodique Gaz
☐ Hotel H	☐ Risques Professionnels	☐ Contrôle périodique elec
☐ Hotel RT	☐ Contrôle levage	☐ RT 2012 Avant travaux
☐ Hotel C	☐ Logement descent	☐ RT 2012 Après travaux

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Type : ..... **Autre**
Nom / Société : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**
BP 1269 06000 Nice
Téléphone :.....
Fax : ..... **06 03 29 20 50.**
Mail : ..... **constat06@gmail.com**

Désignation du propriétaire

Nom / Société : ..... **SARL petites locations**
Adresse : ..... **66, Rue de France**
CP : **06000**
Ville : ..... **NICE**
Tel :.....
Mail : .....

Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... **66, Rue de France**
Code Postal :... **06000**
Ville : ..... **NICE**
Département :. **Alpes-Maritimes**
Précision :.....

Mission

Personne à contacter (avec tel) : .. **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Type de bien à expertiser : ..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
Catégorie du bien : ..... **(IGH/ERP) Autres**
Date du permis de construire : **1959**
Section cadastrale : ..... **Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239**
Numéro de lot(s) : ..... **Lot numéro 35,**
Lots rattachés : ..... ☐ **Cave** , ☐ **Garage** , ☐ **Terrain** , ☐ **Autre**
Périmètre de repérage :.....
Autres informations : ..... ☐ **Ascenseur,** ☐ **Animaux**
< 50 m²
Remise des clefs :.....
Date et heure de la visite :..... **29/01/2025 à 11 h 00** durée approximative **01 h 00**
Précisions : .....

Locataire

Nom / Société : .....
Adresse : .....
Code Postal :.....
Ville : .....
Téléphone :.....

1178

Mail : .....

Paraphe du donneur d'ordre :

Administratif

Facturation : ..... ☐ **Propriétaire** ☒ **Donneur d'ordre** ☐ **Notaire**
Facturation adresse : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU - 5, Rue de la Liberté - BP 1269 - 06000 Nice**
Destinataire(s) des rapports : ..... ☐ **Propriétaire** ☒ **Donneur d'ordre** ☐ **Notaire** ☐ **Agence**
Destinataire(s) adresse : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU - 5, Rue de la Liberté - BP 1269 - 06000 Nice**
Destinataire(s) e-mail : ..... **constat06@gmail.com**
Impératif de date : .....

Information relative à tout diagnostic :

- Il est de l'obligation du propriétaire/ donneur d'ordre de fournir tous documents (Diagnostics, recherche, travaux, etc.) et informations dont il aurait connaissance (exemple : présence de parasites du bois, matériaux amiantés,...) relatifs à la présente mission.
- Le propriétaire doit fournir un accès sécurisé à toutes les pièces / locaux pour lesquels de diagnostiqueur a été mandaté. Il est rappelé que l'inspection des ascenseurs, monte-charge, chaufferie, locaux électrique MT et HT nécessitent l'autorisation préalable et la présence d'un technicien de maintenance spécialisé. Ces personnes doivent être contactées et présentes sur site lors du diagnostic. Dans le cas où elles ne seraient pas présentes, et qu'une visite supplémentaire soit nécessaire, celle-ci sera facturée conformément à la grille tarifaire.
- Seules les parties accessibles le jour de la visite seront contrôlées, c'est pourquoi le propriétaire devra déplacer le mobilier lourd afin de permettre un accès aux murs, plinthes et cloisons.
- Le diagnostiqueur n'a pas l'autorisation réglementaire pour déposer des éléments nécessitant l'utilisation d'outils. Il est de la responsabilité du propriétaire d'effectuer cette dépose préalablement (Trappes des baignoires / éviers, ...)
- Le diagnostiqueur devra désigner un représentant s'il ne peut être présent lui-même lors du repérage.

Spécificité au constat termites / parasitaire :

- En conformité avec la norme NF P03-201, les éléments bois seront sondés mécaniquement, au poinçon, de façon non destructive (sauf pour les éléments déjà dégradés ou altérés).
- Il s'agit d'un examen visuel de toutes les parties visibles et accessibles du bâtiment et à ses abords (10 m).

Spécificité au diagnostic amiante :

- Il est rappelé que la signature de l'ordre de mission par le donneur d'ordre est un accord tacite autorisant tous les prélèvements nécessaires au diagnostiqueur (norme NF 46 020). Toutefois, si le propriétaire est présent lors de la visite, il pourra refuser qu'un prélèvement soit effectué ; une mention sera alors inscrite dans le rapport.

Spécificité au Mesurage loi Carrez / Loi Boutin :

- Il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir le règlement de copropriété du bien mesuré. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera une demande de copie du règlement de copropriété auprès du syndicat de copropriété, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

Spécificité au diagnostic Performance énergétique :

- Dans le cas de la location saisonnière, location de maisons individuelles dont le permis de construire a été accepté avant 1948, des immeubles complets collectifs, des appartements individuels chauffés par un système collectif et des locaux qui ne sont pas à usage d'habitation ; il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir les factures des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire des 3 années antérieures. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera une recherche des consommations, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

Spécificité au diagnostic de l'Installation Intérieure d'électricité :

- Préalablement à la réalisation du diagnostic, le donneur d'ordre, ou son représentant, informe l'occupant éventuel du logement de la nécessité de la mise hors tension de toute ou partie de l'installation pour la réalisation du diagnostic et de la nécessité pour l'occupant de mettre lui-même hors tension les équipements qui pourraient être sensibles à une mise hors tension (matériels programmables par exemple) ou risqueraient d'être détériorés lors de la remise sous tension (certains matériels électroniques, de chauffage, etc.). Ce dernier signale à l'opérateur de diagnostic les parties de l'installation qui ne doivent pas être mises hors tension et les motifs de cette impossibilité (matériel de surveillance médicale, alarmes, etc.).
- Pendant toute la durée du diagnostic, le donneur d'ordre ou son représentant fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances soit accessibles. Il s'assure que l'installation est alimentée en électricité, si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le distributeur. Les parties communes où sont situées des parties d'installation visées par le diagnostic doivent elles aussi être accessibles.

Fait à _____ le _____

Signature du donneur d'ordre :

1179

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Dossier Technique

Numéro de dossier : 25/IMO/12889
Date du repérage : 29/01/2025



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ... **Alpes-Maritimes**
Adresse : ..... **66, Rue de France (35)**
Commune : ..... **06000 NICE**
Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 35
Périmètre de repérage :

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ... **SARL petites locations**
Adresse : ..... **66, Rue de France**
06000 NICE

Objet de la mission :

☐ Dossier Technique Amiante	☒ Métrage (Loi Carrez)	☒ Etat des Installations électriques
☒ Constat amiante avant-vente	☐ Métrage (Loi Boutin)	☐ Diagnostic Technique (DTG)
☐ Dossier amiante Parties Privatives	☐ Exposition au plomb (CREP)	☒ Diagnostic énergétique
☐ Diag amiante avant travaux	☐ Exposition au plomb (DRIPP)	☐ Prêt à taux zéro
☐ Diag amiante avant démolition	☐ Diag Assainissement	☐ Ascenseur
☒ Etat relatif à la présence de termites	☐ Sécurité piscines	☐ Etat des lieux (Loi Scellier)
☐ Etat parasitaire	☐ Etat des Installations gaz	☐ Radon
☒ ERNMT / ESRIS	☐ Plomb dans l'eau	☐ Accessibilité Handicapés
☐ Etat des lieux	☐ Sécurité Incendie	

1180

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 25/IMO/12889
Date du repérage : 29/01/2025

Références réglementaires et normatives

Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1er juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : ..... **66, Rue de France (35)** Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n° : **, Lot numéro 35** Code postal, ville : . **06000 NICE** **Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239**
Périmètre de repérage :	.....
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction :	..... **Appartement - Studio** ..... **Habitation (partie privative d'immeuble)** **1959**

Le propriétaire et le donneur d'ordre

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom :.... **SARL petites locations** Adresse : ..... **66, Rue de France** **06000 NICE**
Le donneur d'ordre	Nom et prénom :.... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU** Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté** **BP 1269** **06000 Nice**

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ---------- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	Richard AUDA	Opérateur de repérage	LCP	Obtention : 01/05/2022 Échéance : 30/04/2029 N° de certification : 49

Raison sociale de l'entreprise : **S.A.S PARMEXPERTS** (Numéro SIRET : **533 880 456 00033)**
Adresse : **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble, 06200 NICE**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **RC 55958428 -**

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 29/01/2025, remis au propriétaire le 29/01/2025
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 15 pages

Sommaire

1 Les conclusions
2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
3 La mission de repérage
3.1 L'objet de la mission
3.2 Le cadre de la mission
3.2.1 L'intitulé de la mission
3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
3.2.3 L'objectif de la mission
3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
4 Conditions de réalisation du repérage
4.1 Bilan de l'analyse documentaire
4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
4.4 Plan et procédures de prélèvements
5 Résultats détaillés du repérage
5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
6 Signatures
7 Annexes

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Adresse : ..... -
Numéro de l'accréditation Cofrac : ..... -

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.
Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' *«en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»*
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code»*.
La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»
L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

Liste A	
Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement durs (plaques de menuiseries)
	Revêtement durs (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 *Le périmètre de repérage effectif*

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de

1483

repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

5ème étage - Cuisine / Séjour, **5ème étage - Salle d'eau + Wc**

Localisation	Description
5ème étage - Cuisine / Séjour	Sol : marbre Mur : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : marbre Fenêtre : Bois et Vernis Porte : Bois et Peinture
5ème étage - Salle d'eau + Wc	Sol : marbre Mur : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois et Peinture

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 29/01/2025
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 29/01/2025
Heure d'arrivée : 11 h 00
Durée du repérage : 01 h 00
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : SAS SORRENTINO-BRUNEAU

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision d'Août 2017.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits (liste A et B) ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP***

Fait à **NICE**, le **29/01/2025**

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50 Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 76 533 880 456

Signature du représentant :

1485

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 25/IMO/12889

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma de repérage

7.2 Rapports d'essais

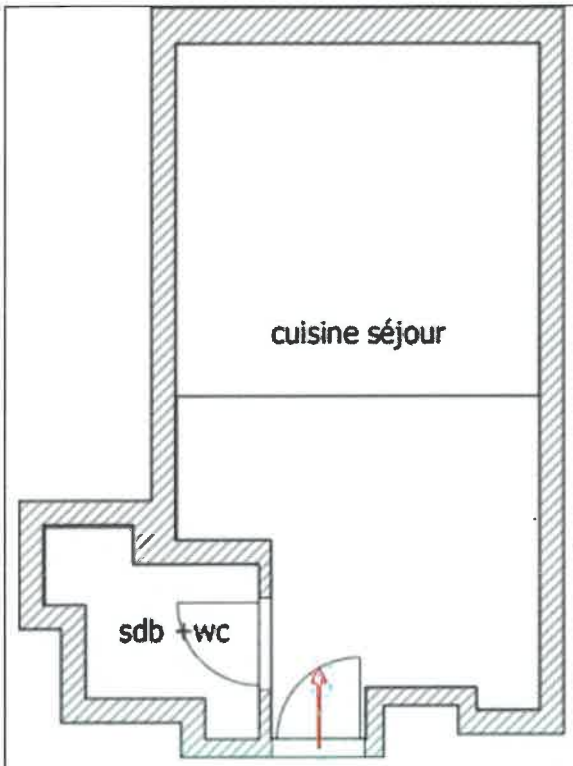
7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

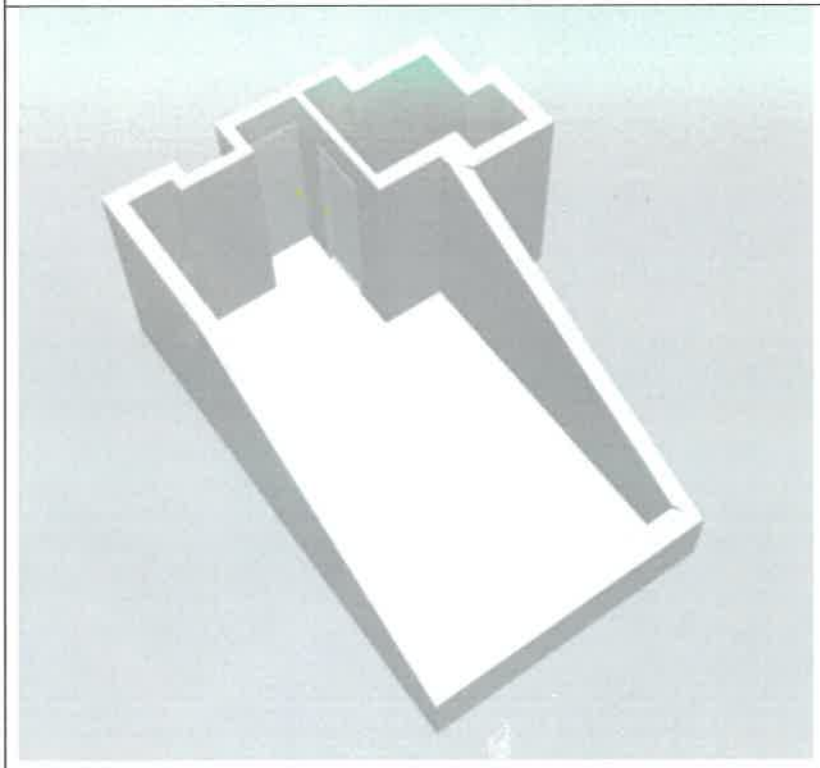
7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

7.5 Recommandations générales de sécurité

7.6 Documents annexés au présent rapport

7.1 - Annexe - Schéma de repérage





Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : **SARL petites locations** Adresse du bien : **66, Rue de France (35) 06000 NICE**
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.		

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entrainer rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :
- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 juillet 2019)

Si le donneur d'ordre n'est pas le propriétaire de l'immeuble bâti concerné par la mission de repérage, il adresse à ce dernier une copie du rapport établi par l'opérateur de repérage.

En cas de mission de repérage portant sur une partie privative d'un immeuble collectif à usage d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier amiante - parties privatives » (DAPP) prévu au I de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DAPP, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur les parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou sur un immeuble non utilisé à fin d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier technique amiante » (DTA) prévu au I de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ainsi que de sa fiche récapitulative, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DTA, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, son propriétaire conserve le rapport ou le pré-rapport restituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante avant travaux. Il communique ce rapport ou ce pré-rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8211-1 du code du travail, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et, en cas d'opération relevant du champ de l'article R. 4534-1 du code du travail, de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
   a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
   b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
   a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
   c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
   Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
   a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.
   Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
   b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
   c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
   En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.
Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.
En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.
Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.
De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.
Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.
Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (http://www.travailler-mieux.gouv.fr) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (http://www.inrs.fr).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.
Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.
Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.
Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.
Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.
Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.
A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.
Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

7.6 - Annexe - Autres documents

Attestation d'Assurance

Allianz

Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

La Compagnie Allianz I.A.R.D., dont le siège social est sis 1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX atteste que :

PARMEXPERTS
66 RTE DE GRENOBLE
BAT APOLLO
06200 NICE

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 55958428 qui a pris effet le 02/03/2017.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

1. **Diagnostics Immobiliers :**
   - **Risque d'exposition au plomb**
   - **Repérage amiante avant-vente**
   - **Dossier technique amiante**
   - **Présence de termites**
   - **Etat parasitaire**
   - **Installation intérieure d'électricité**
   - **Installation intérieure de gaz**
   - **Risques naturels et technologiques**
   - **Diagnostic de performance énergétique**
   - **Loi Carrez**
   - **Millièmes**
   - **Etats des lieux**
   - **Repérage amiante avant travaux ou démolition**
   - **Diagnostic « accessibilité handicapés »**
   - **Infiltrométrie**
   - **Repérage plomb dans l'eau**
   - **Diagnostic Technique Global (DTG) pour les copropriétés (Loi ALLUR)**

2. **Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels : -**
   Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
   - **Prévention des risques professionnels**

3. **Assistance administrative aux copropriétés : -**
   Modification de l'Etat Descriptif Divise

4. **Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)**
   Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

Allianz I.A.R.D.
Entreprise régie par le Code des Assurances Société

Siège social
1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076
PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Attestation d'Assurance

Allianz

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2054.

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions,...).
Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Lyon, le17/01/2025
Pour Allianz,

Allianz IARD

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier

N°49

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
DPE individuel Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Electricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Termites métropole Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www : lcp-certification.fr
Tel : 05.33.89.39.30
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE :7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES
Accréditation N° 4-0590
Portée disponible sur www.cofrac.fr

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

1151

PARMEXPERTS
Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier :	25/IMO/12889
Norme méthodologique employée :	AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage :	29/01/2025
Heure d'arrivée :	11 h 00
Temps passé sur site :	01 h 00

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Alpes-Maritimes**
Adresse : ..... **66, Rue de France (35)**
Commune : ..... **06000 NICE**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
..... **, Lot numéro 35**
Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239
Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

☐ **Présence de traitements antérieurs contre les termites**

☐ **Présence de termites dans le bâtiment**

☐ **Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006**

Documents fournis:
..... **Néant**
Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :
..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
.....
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :
..... **Néant**

B. - Désignation du client

Désignation du client :
Nom et prénom : ..... **SARL petites locations**
Adresse : ..... **66, Rue de France 06000 NICE**
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**
Nom et prénom : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**
BP 1269
06000 Nice

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : ..... **Richard AUDA**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **S.A.S PARMEXPERTS**
Adresse : ..... **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble**
06200 NICE
Numéro SIRET : **533 880 456 00033**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : ..... **RC 55958428 -**

Certification de compétence **49** délivrée par : **LCP**, le **01/05/2022**

D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :
5ème étage - Cuisine / Séjour, **5ème étage - Salle d'eau + Wc**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
5ème étage		
Cuisine / Séjour	Sol - marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et peinture et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau + Wc	Sol - marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et peinture et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...
(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- ***Les termites souterrains***, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- ***Les termites de bois sec***, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- ***Les termites arboricoles***, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels règlementaires :

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mérule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mérule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

1157

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12889

Termites

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	-	Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès Nous nous engageons, lors d'une autre visite, à compléter le diagnostic sur les zones ayant été rendues accessibles Sous face et volume caché non contrôlables

Note 1: Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.
Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

SAS SORRENTINO-BRUNEAU

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

J. – VISA et mentions :

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12889

Termites

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termite dans le bâtiment objet de la mission.
Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.
Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.
*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP***

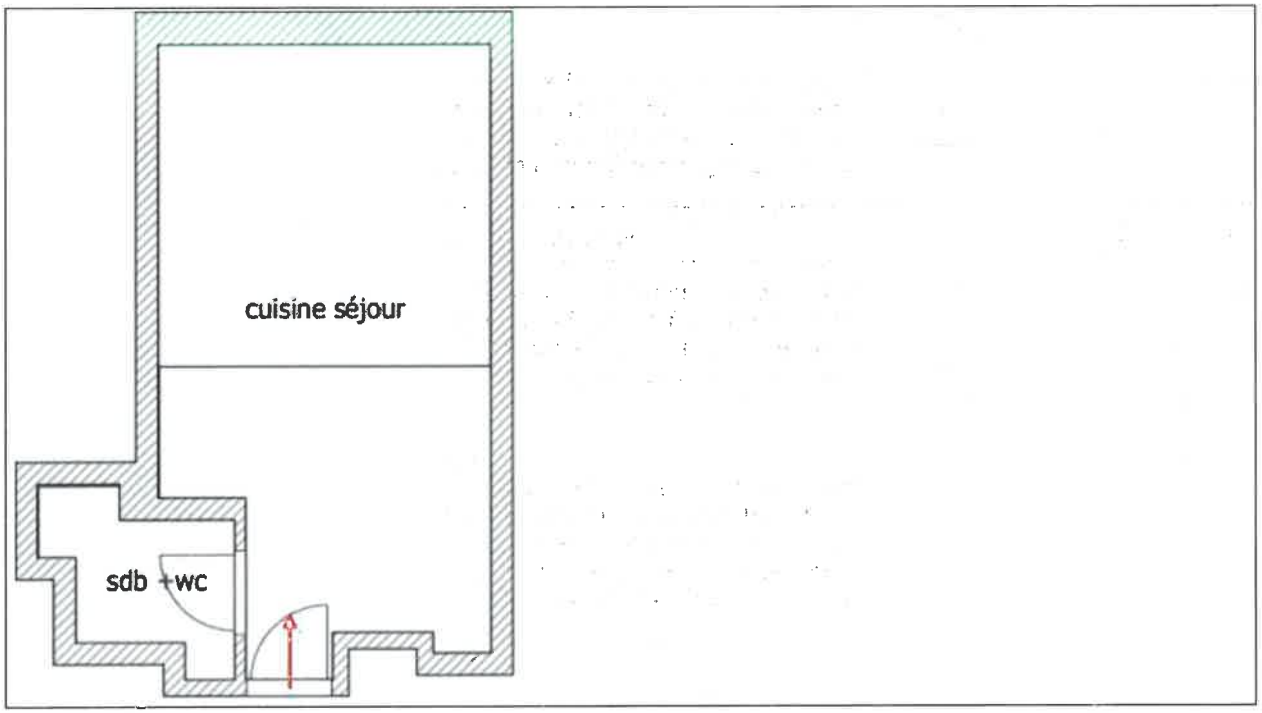
Visite effectuée le **29/01/2025.**
Fait à **NICE**, le **29/01/2025**

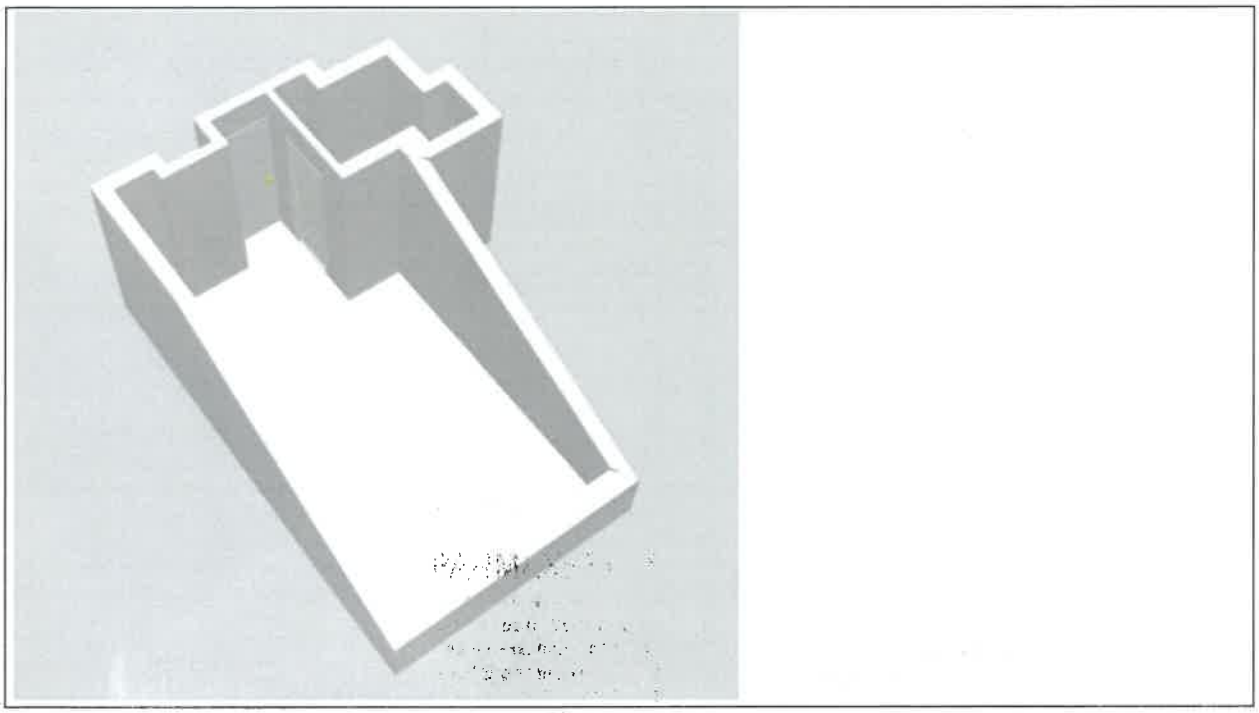
Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50 Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

Signature du représentant :

Annexe – Croquis de repérage





Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

Aucun document n'a été mis en annexe

Attestation d'Assurance

Allianz

Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

La Compagnie Allianz I.A.R.D., dont le siège social est sis 1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX atteste que :

PARMEXPERTS
66 RTE DE GRENOBLE
BAT APOLLO
06200 NICE

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 55958428 qui a pris effet le 02/03/2017.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

1. **Diagnostics immobiliers :**
   - Risque d'exposition au plomb
   - Repérage amiante avant-vente
   - Dossier technique amiante
   - Présence de termites
   - Etat parasitaire
   - Installation intérieure d'électricité
   - Installation intérieure de gaz
   - Risques naturels et technologiques
   - Diagnostic de performance énergétique
   - Loi Carrez
   - Millièmes
   - Etats des lieux
   - Repérage amiante avant travaux ou démolition
   - Diagnostic « accessibilité handicapés »
   - Infiltrométrie
   - Repérage plomb dans l'eau
   - Diagnostic Technique Global (DTG) pour les copropriétés (Loi ALLUR)

2. **Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels : -**
   Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
   - Prévention des risques professionnels

3. **Assistance administrative aux copropriétés : -**
   Modification de l'Etat Descriptif Divise

4. **Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)**
   Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

Attestation d'Assurance

Allianz

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2054.

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions,....).
Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Lyon, le17/01/2025
Pour Allianz,



Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier

N°49

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
DPE individuel Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Electricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Termites métropole Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www : lcp-certification.fr
Tel : 05.33.89.39.30
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE :7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES
Accréditation N° 4-0590
Portée disponible sur www.cofrac.fr

1603

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier :	25/IMO/12889
Norme méthodologique employée :	AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage :	26/03/2026
Heure d'arrivée :	11 h 00
Temps passé sur site :	01 h 00

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Alpes-Maritimes**
Adresse : ..... **66, Rue de France (35)**
Commune : ..... **06000 NICE**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
..... **, Lot numéro 35**
Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239
Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

☐ **Présence de traitements antérieurs contre les termites**

☐ **Présence de termites dans le bâtiment**

☐ **Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006**

Documents fournis:
..... **Néant**
Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :
..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
.....
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :
..... **Néant**

B. - Désignation du client

Désignation du client :
Nom et prénom : ..... **SARL petites locations**
Adresse : ..... **66, Rue de France 06000 NICE**
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**
Nom et prénom : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**
BP 1269
06000 Nice

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : ..... **Richard AUDA**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **S.A.S PARMEXPERTS**
Adresse : ..... **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble**
06200 NICE
Numéro SIRET : **533 880 456 00033**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : ..... **RC 55958428 -**
Certification de compétence **49** délivrée par : **LCP**, le **01/05/2022**

D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :
5ème étage - Cuisine / Séjour, **5ème étage - Salle d'eau + Wc**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
5ème étage		
Cuisine / Séjour	Sol - marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et peinture et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau + Wc	Sol - marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et peinture et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...
(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- ***Les termites souterrains***, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- ***Les termites de bois sec***, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- ***Les termites arboricoles***, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :
- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels règlementaires :
L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mérule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mérule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	-	Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès Nous nous engageons, lors d'une autre visite, à compléter le diagnostic sur les zones ayant été rendues accessibles Sous face et volume caché non contrôlables

Note 1: Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.
Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

SAS SORRENTINO-BRUNEAU

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

J. – VISA et mentions :

1166

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12889

Termites

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termite dans le bâtiment objet de la mission.
Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles R.126-2 et L.126-4 du code de la construction et de l'habitation.
Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.
*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP***

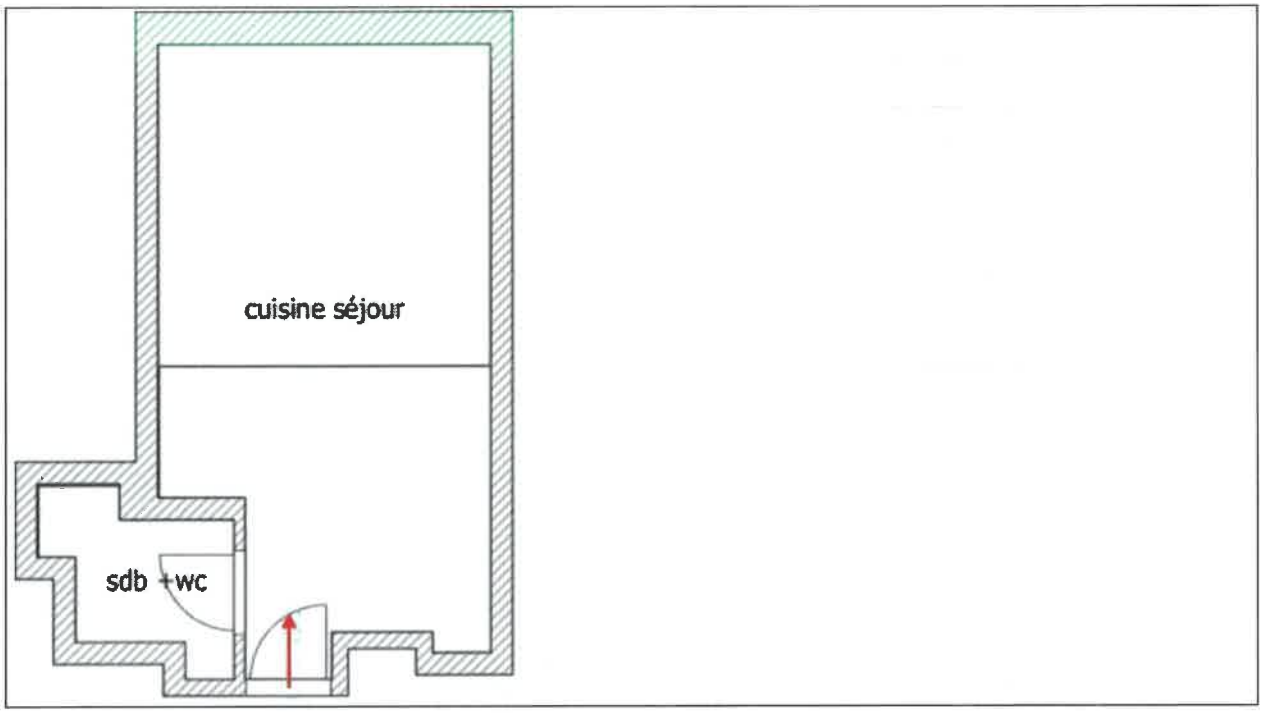
Visite effectuée le **26/03/2026.**
Fait à **NICE**, le **26/03/2026**

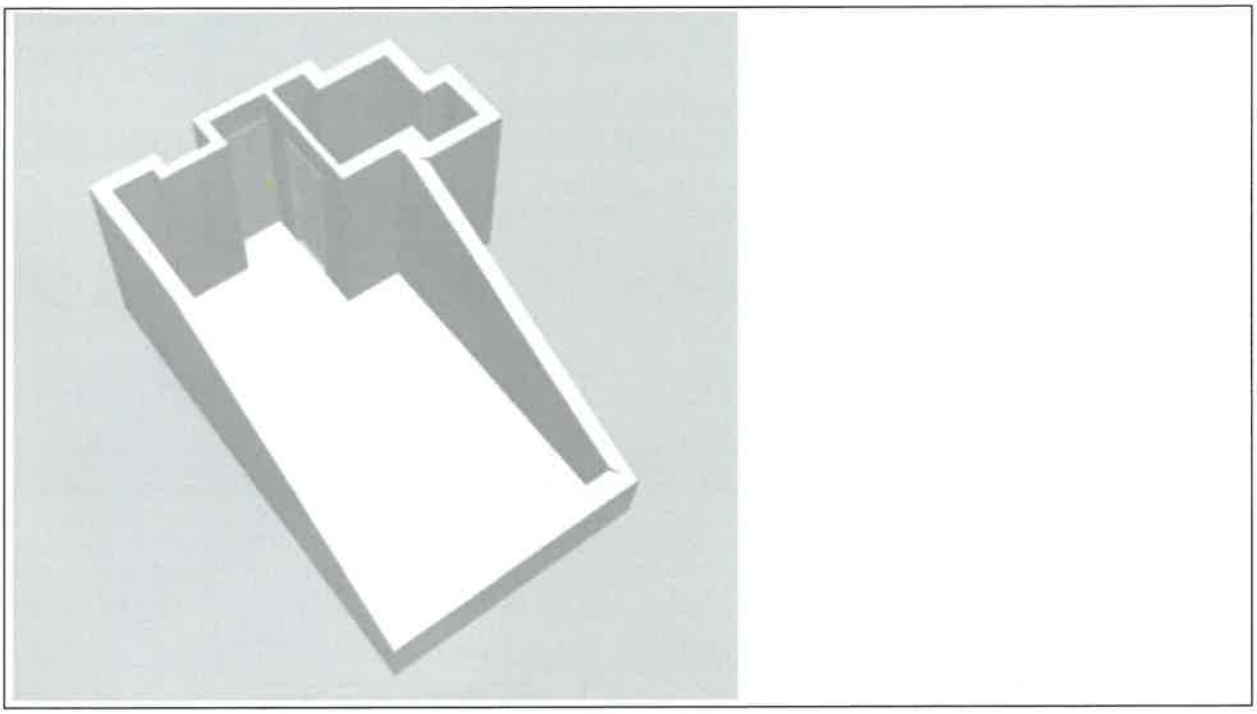
Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

Signature du représentant :

Annexe – Croquis de repérage





Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

Aucun document n'a été mis en annexe

Attestation d'Assurance

Allianz

Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

La Compagnie Allianz I.A.R.D., dont le siège social est sis 1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX atteste que :

PARMEXPERTS
66 RTE DE GRENOBLE
BAT APOLLO
06200 NICE

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 55958428 qui a pris effet le 02/03/2017.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

1. **Diagnostics immobiliers :**
   - **Risque d'exposition au plomb**
   - **Repérage amiante avant-vente**
   - **Dossier technique amiante**
   - **Présence de termites**
   - **Etat parasitaire**
   - **Installation intérieure d'électricité**
   - **Installation intérieure de gaz**
   - **Risques naturels et technologiques**
   - **Diagnostic de performance énergétique**
   - **Loi Carrez**
   - **Millièmes**
   - **Etats des lieux**
   - **Repérage amiante avant travaux ou démolition**
   - **Diagnostic « accessibilité handicapés »**
   - **Infiltrométrie**
   - **Repérage plomb dans l'eau**
   - **Diagnostic Technique Global (DTG) pour les copropriétés (Loi ALLUR)**

2. **Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels :-**
   Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
   - **Prévention des risques professionnels**

3. **Assistance administrative aux copropriétés :-**
   Modification de l'Etat Descriptif Divise

4. **Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)**
   Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

Allianz I.A.R.D.
Entreprise régie par le Code des Assurances Société

Siège social
1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076
PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Page 1 sur 3

Attestation d'Assurance

Allianz

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions,....).
Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Lyon, le 06.01.2026
Pour Allianz,



Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°49

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
DPE individuel Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Electricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Termites métropole Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www : lcp-certification.fr
Tel : 05.33.89.39.30
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE :7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES
Accréditation N° 4-0590
Portée disponible sur www.cofrac.fr

PARMEXPERTS
Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier :	25/IMO/12889
Date du repérage :	29/01/2025
Heure d'arrivée :	11 h 00
Durée du repérage :	01 h 00

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la règlementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité est valable 3 ans pour la vente et 6 ans pour la location.

1. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :
Type d'immeuble : ..... **Appartement**
Adresse : ..... **66, Rue de France (35)**
Commune : ..... **06000 NICE**
Département : ..... **Alpes-Maritimes**
Référence cadastrale : ..... **Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239**, identifiant fiscal : **N/A**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 35
Périmètre de repérage : .....
Année de construction : **1959**
Année de l'installation : ..... **Inconnue**
Distributeur d'électricité : ..... **Engie**
Parties du bien non visitées : ..... **Néant**

2. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :
Nom et prénom : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**
BP 1269
06000 Nice
Téléphone et adresse internet : . **Non communiquées**
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:
Nom et prénom : ..... **SARL petites locations**
Adresse : ..... **66, Rue de France**
06000 NICE

3. – Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : ..... **Richard AUDA**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **S.A.S PARMEXPERTS**
Adresse : ..... **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble**
..... **06200 NICE**
Numéro SIRET : **533 880 456 00033**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : ..... **RC 55958428 -**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP** le **01/05/2022** jusqu'au **30/04/2029**. (Certification de compétence **49**)

4. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.
L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits;

5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

☐ **L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

☒ **L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

☐ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.

☒ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

☐ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

☒ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

☒ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.

☐ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Non conformité du point de contrôle: Constitution
	La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique.
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Non conformité du point de contrôle: Présence
	Non conformité du point de contrôle: Continuité
	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Non conformité du point de contrôle: Continuité

Domaines	Anomalies
5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.

Anomalies relatives aux installations particulières :

☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

☐ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	Conformité du point de contrôle: Dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité ≤ 30mA protégeant l'ensemble de l'installation électrique
	Conformité du point de contrôle: Socles de prise de courant : type à obturateur
	Conformité du point de contrôle: Socles de prise de courant : type à puits

6. – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité	Présence
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Présence
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Constitution et mise en œuvre
	Caractéristiques techniques
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Présence
	Mise en œuvre
	Caractéristiques techniques

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

7. – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité n° 25/IMO/12889 Electricité

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ***LCP -***

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **29/01/2025**
Etat rédigé à **NICE**, le **29/01/2025**

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

Signature du représentant :

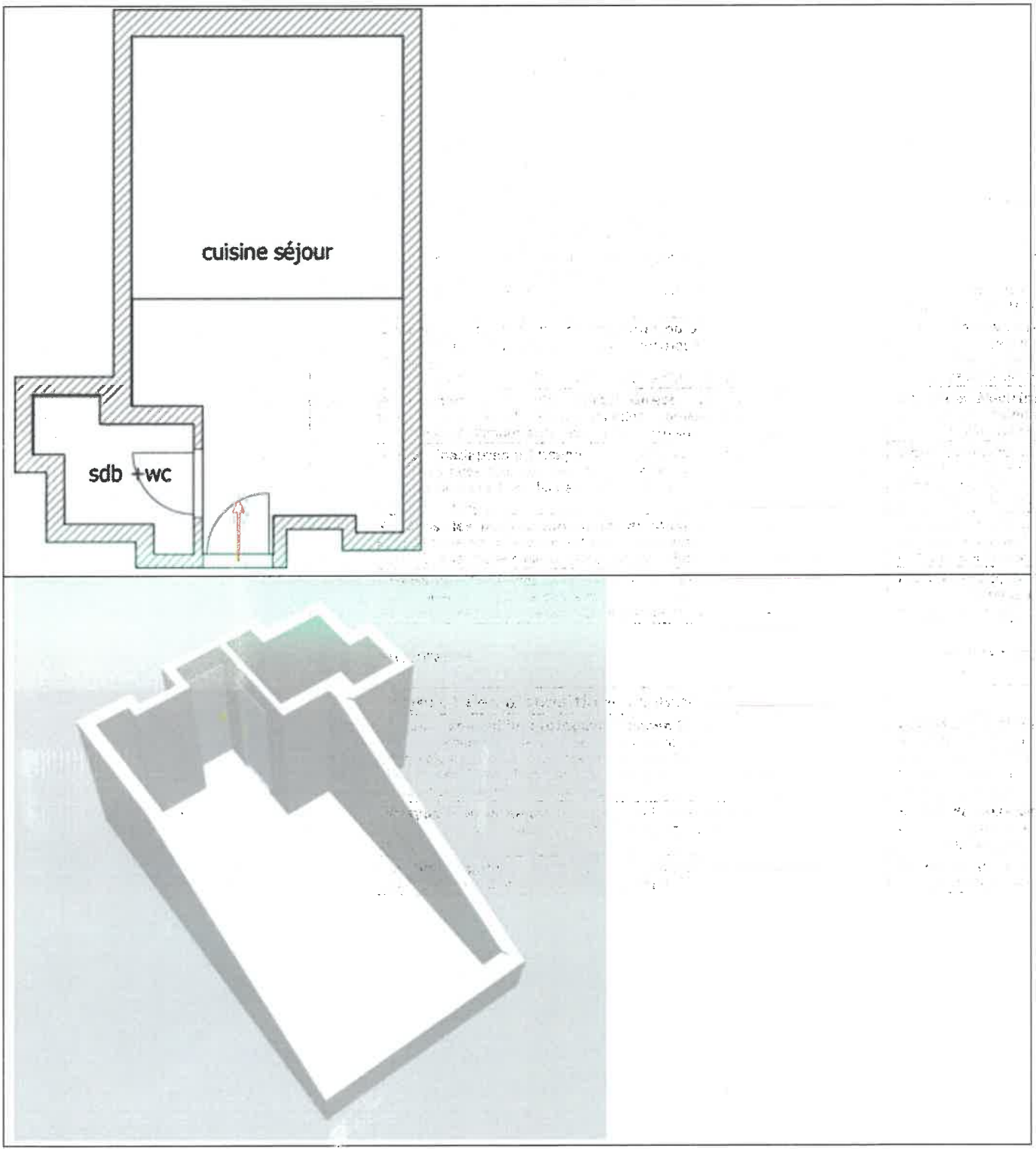
8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Objectif des dispositions et description des risques encourus
Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives: Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

Objectif des dispositions et description des risques encourus
Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.
Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Annexe - Croquis de repérage



Annexe - Photos

	Photo absence d'équipotentialité
	Photo enveloppe de socle de prise dégradée
	Photo tableau de distribution

	Photo valeur de la resistance a la terre non adapté au seuil de déclenchement de l'AGCP

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
DPE individuel Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Electricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Termites métropole Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www : lcp-certification.fr
Tel : 05.33.89.39.30
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE :7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022

cofrac Accréditation N° 4-0590 Portée disponible sur www.cofrac.fr

1120

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier :	25/IMO/12889
Date du repérage :	29/01/2025
Heure d'arrivée :	11 h 00
Durée du repérage :	01 h 00

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-I.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : .... **Alpes-Maritimes**
Adresse : ..... **66, Rue de France (35)**
Commune : ..... **06000 NICE**
Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : **, Lot numéro 35**

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **SARL petites locations**
Adresse : ..... **66, Rue de France**
06000 NICE

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**
BP 1269
06000 Nice

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **Richard AUDA**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **S.A.S PARMEXPERTS**
Adresse : ..... **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble**
06200 NICE
Numéro SIRET : **533 880 456 00033**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : ..... **RC 55958428-**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 9,02 m² (neuf mètres carrés zéro deux)
Surface au sol totale : 11,10 m² (onze mètres carrés dix)

Certificat de superficie n° 25/IMO/12889

Loi Carrez

Résultat du repérage

Date du repérage : **29/01/2025**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
SAS SORRENTINO-BRUNEAU

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
5ème étage - Cuisine / Séjour	6,86	8,94	
5ème étage - Salle d'eau + Wc	2,16	2,16	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 9,02 m² (neuf mètres carrés zéro deux)
Surface au sol totale : 11,10 m² (onze mètres carrés dix)

Fait à **NICE**, le **29/01/2025**

Par : Richard AUDA

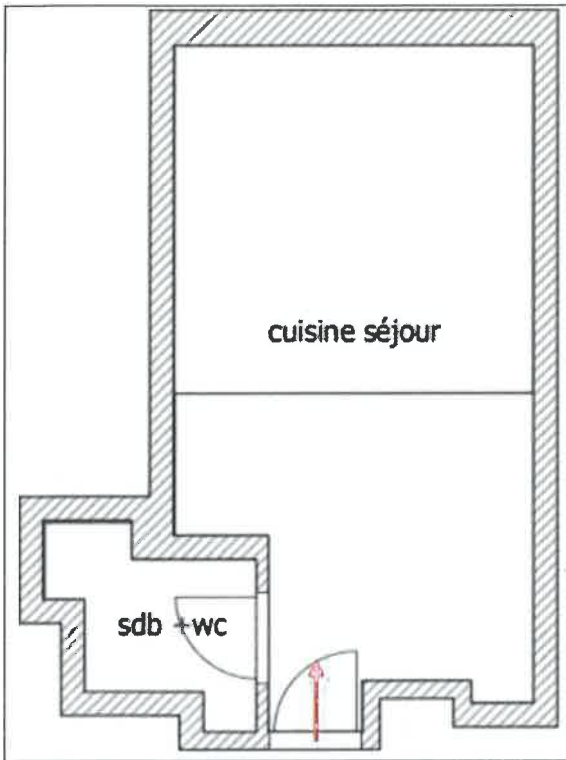
S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader « Apollo »
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

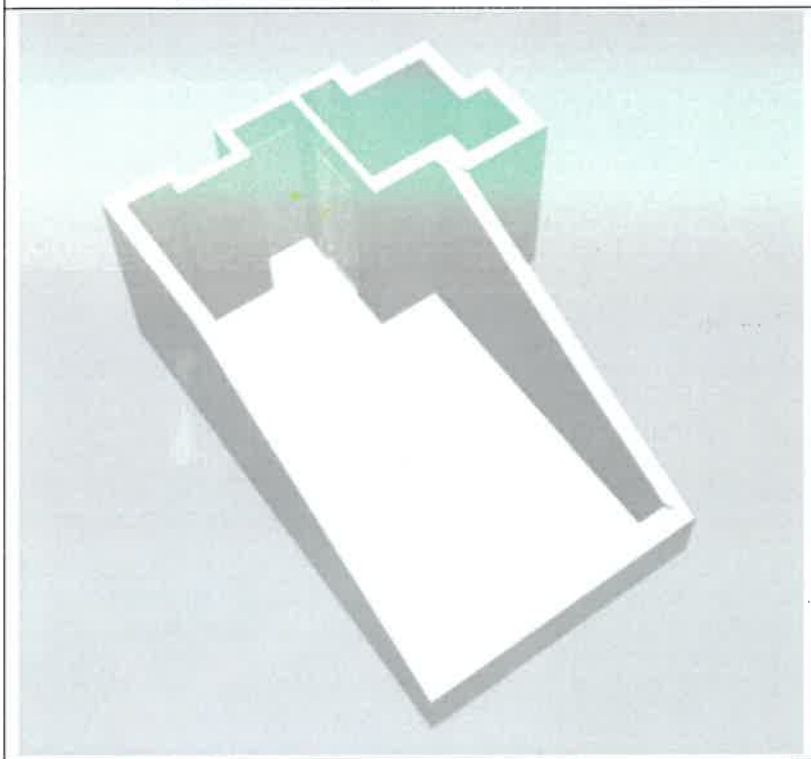
Aucun document n'a été mis en annexe

1222

Certificat de superficie n° 25/IMO/12889

Loi Carrez





Certificat de superficie n° 25/IMO/12889

Loi Carrez

CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°49

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
DPE individuel Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Electricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Termites métropole Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www : lcp-certification.fr
Tel : 05.33.89.39.30
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE :7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022

cofrac
Accréditation N° 4-0590
Portée disponible sur www.cofrac.fr

1426

PARMEXPERTS
Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

ATTESTATION ABSENCE CHAUFFAGE

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la mission qui m'a été confié, pour le bien situé,
66, Rue de France 06000 NICE
Lot numéro 35,
j'atteste par la présente ne pouvoir délivrer le diagnostic de performance énergétique (DPE).
Le bien étant dépourvu de système de chauffage, nous sommes dans l'impossibilité d'établir les étiquettes de consommation énergétique exprimées en KW/H/m2/an ainsi que les consommations de gaz à effets de serre, selon les nouvelles dispositions du 1er Juillet 2021.

Fait à Nice 29/01/2025

Pour PARMEXPERTTS :

Richard AUDA
Président
Signature :

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader « Apollo »
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

LE CLIENT:

SAS SORRENTINO-BRUNEAU

CONCERNANT LE 8EME LOT DE LA VENTE (LOT 38 DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE NICE, 66 RUE DE FRANCE, CADASTRE SECTION KW 239)

P.V. DESCRIPTIF EN DATE DU 13 MARS 2026

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

"BAIL" EN DATE DU 1ER JUILLET 2024 CONSENTI A MONSIEUR EL FAROUK

ARRET DE LA COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE EN DATE DU 29 OCTOBRE 2025

P.V. DE SIGNIFICATION MONSIEUR EL FAROUK DE L'ARRET DE LA COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE EN DATE DU 29 OCTOBRE 2025

1226

Société par Actions Simplifiée
Christopher SORRENTINO – Eric BRUNEAU
Commissaires de Justice - Huissiers de Justice Associés
Successeurs de la SCP Bernard LILAMAND – Didier TOSELLO

Adriana ROCHE
Commissaire de Justice - Huissier de Justice Salarié

5, Rue de La Liberté – BP 1269
06005 NICE CEDEX 1
Tél : 04.97.03.11.30 – Fax : 04.93.82.34.02
E.Mail : info@pacajustice.fr
Site Internet : www.huissiersjustice-nice.com

REF : 307 838
EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

- = - = - = - = - = - = - = - = - = - = -

Le VENDREDI TREIZE MARS DEUX MILLE VINGT SIX

A LA REQUETE DE :

- **La SCP BTSG²,** prise en son établissement secondaire situé 51 rue du Maréchal Joffre 06000 NICE, représenté par son gérant en exercice y domicilié en cette qualité audit siège,

  Es qualité de liquidateur judiciaire de la SARL PETITES LOCATIONS, désigné à cette fonction par jugement en date du 6 mars 2020, rendu par le Tribunal de Commerce de NICE.

  Ayant pour avocat Maître Gilles BROCA, domicilié 9 Rue Alfred Mortier 06000 NICE.

Il m'a été déclaré :

La société PETITES LOCATIONS est propriétaire de plusieurs biens immobiliers.

Ladite société fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Nice le 06/03/2020.

Une ordonnance rendue par le juge commissaire près le Tribunal de commerce de Nice en date du 06/11/2024 avait ordonné la vente aux enchères de certains des biens immobiliers dont la société est propriétaire.

Un arrêt rendu par la Cour d'appel d'Aix en Provence en date du 29/01/2026 a annulé cette Ordonnance mais a de nouveau ordonné la vente desdits biens immobiliers.

L'un des biens immobiliers appartenant à la société PETITES LOCATIONS est situé est situé au sein de la copropriété **66 Rue de France (lot 38) – 06000 NICE.**

Vous aviez dressé un procès-verbal de description de ce bien, en vertu de l'ordonnance, le 17/01/2025.

Nous vous requérons à l'effet de dresser un nouveau procès-verbal de description conformément, en vertu de l'arrêt du 29/01/2026 et des dispositions de l'article R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

Je, Maître Eric BRUNEAU, Commissaire de Justice - Huissier de Justice associé au sein de la Société par Actions Simplifiée Christopher SORRENTINO, Eric BRUNEAU, titulaire d'un office d'huissiers de justice à la résidence de NICE 06000, 5 Rue de la Liberté, soussigné :

- **Certifie m'être transporté ce jour à partir de 10h20 au 66 Rue de France (lot 35) – 06000 NICE, à l'effet d'accomplir la mission qui m'a été confiée :**

Là étant, je procède aux constatations suivantes :

Les diagnostics avaient été réalisés par la société PARMEXPERTS le 17/01/2025, à l'occasion des précédentes opérations de description.

1 - GÉNÉRALITÉS

A – LOCALISATION

Le bien immobilier, objet de la présente procédure, est situé au sein d'un immeuble sis 66 rue de France - 06000 NICE.

Celui-ci est cadastré section KW 239.

Il a fait l'objet d'un règlement de copropriété en date du 26 mars 1957, publié au 1er bureau des hypothèques de Nice le 30 avril 1957 (volume 2310 n° 3).

Il s'agit d'un immeuble d'habitations collectives.

L'environnement est urbain.
Le voisinage est composé d'immeubles d'habitations collectives. Des commerces sont situés au rez-de-chaussée des immeubles.

L'ensemble immobilier est proche de toutes commodités ainsi que de la mer Méditerranée.

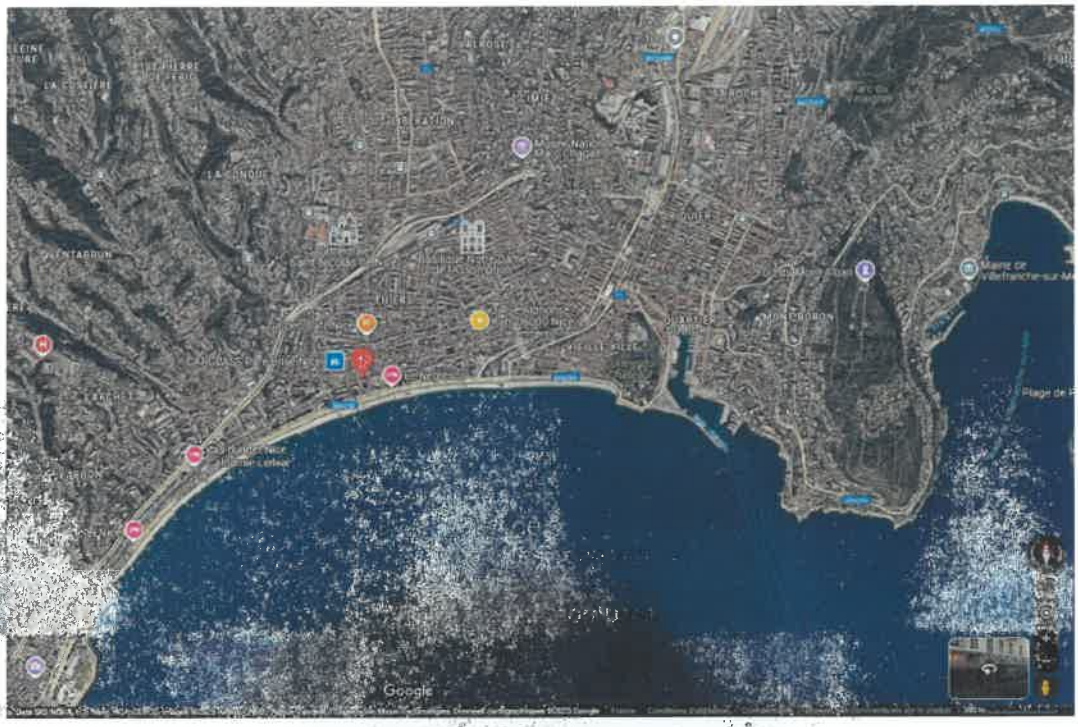
L'immeuble ne bénéficie pas d'ascenseur et n'est pas gardienné.

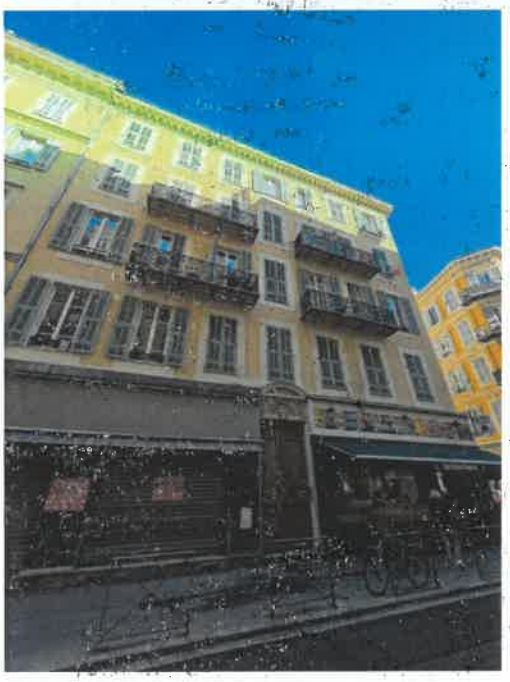
Le bien immobilier, objet de la présente procédure, porte le numéro de **lot 38.** Elle est décrite comme suit au service de la publicité foncière :

- Une chambre mansardée,
  Et le 5/1000e des parties communes générales.

L'appartement est en réalité composé d'une chambre mansardée avec coin cuisine ; et une salle de douche avec WC.




Google



1230

66 rue de France

Numéro d'immatriculation: **AE5881092**

Informations

Adresse de référence
66 r de france 06000 Nice

Représentant légal

Représentant :
CABINET LUCIEN CROUZET ET SYDNEY BREIL [illegible]

SIRET :
96580069100010, NICE

Mandat :
Exerce un mandat de [illegible]

Identification du [illegible]

Date du règlement de la copropriété :
26/03/1957

Nombre total de lots :
48

Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) :
31

Lots d'habitation :
29

Lots de stationnements / garage :
0

Type de syndicat de copropriétaires :
principal ou unique

Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat :
0 / 0 / 0

Syndicat coopératif :
non

Résidence service :
non

B – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ET OCCUPATION

Le bien immobilier appartient à la SARL PETITES LOCATIONS. Ladite société fait actuellement l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire.

Il apparaît que l'appartement est manifestement **occupé** à ce jour.

Lors des précédentes opérations de description, j'avais pu déterminer l'existence d'un bail d'habitation « location habitation saisonnière » consenti par Monsieur ROCCETTI Federico, associé de la société PETITES LOCATIONS, au profit de Monsieur Ahmadi EL FAROUK en date du 1er juillet 2024, pour une durée de 3 mois, jusqu'à 30 septembre 2024.

La location était consentie pour un loyer de 500 euros plus 80 € de charges.

Cette location n'a pas été autorisée par le liquidateur judiciaire, la SCP BTSG².

Les personnes occupant actuellement l'appartement se présentent comme des « amis » de de Monsieur EL FAROUK, hébergés pour quelques jours.
Il s'agit manifestement d'une sous-location.

J'annexerai une copie du bail aux présentes.

C – SYNDIC ET CHARGES

Le Syndic de l'immeuble est la société CROUZET BREIL, 134 boulevard Gambetta – 06000 NICE.

Il m'avait été déclaré à l'occasion des précédentes opérations de description que les charges annuelles pour le lot n° 38 s'élevaient à la somme de 496.76 € (exercice 2023).

0038	Mansarde Etage: Cinquième					
	CHARGES COMMUNES GENERALES	26988.07	1034	5	130.50	0.00
	CHARGES ESCALIER	23557.68	689	5	170.96	108.84
	EAU FROIDE S/COMPTEURS.	4233.58	1042	14.00	56.88	56.88
	Index : 853.00 / 867.00					
	LOCATION COMPTEURS	1147.13	35	1	32.78	32.78
	PARLOPHONE	1026.63	30	1	34.22	34.22
	TRX REMPLT PETITE TOITURE	6564.16	1034	5	31.74	0.00
	TRX REMPLT LITEAUX GDE TOITURE	8205.24	1034	5	39.68	0.00
	TOTAL DU LOT				496.76	232.72
	Dont TVA				33.12	43.68

D – CHAUFFAGE ET RÉSEAUX

Le chauffage est individuel. Il n'y a pas d'appareil de chauffage au sein de l'appartement.

L'eau chaude sanitaire est individuelle, par ballon d'eau chaude. Celui-ci est installé sur le mur de la cour intérieure de l'immeuble.

Aucun équipement fonctionnant au gaz n'est présent au sein de l'appartement.

Un cabinet de toilette est installé au sein de l'appartement.
Il est émis toutes réserves utiles concernant le bon raccordement du cabinet de toilette au réseau d'évacuation des eaux usées de l'immeuble (sur ses aspects techniques et juridiques).

1232

ATTESTATION ABSENCE CHAUFFAGE

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la mission qui m'a été confié, pour le bien situé,
66, Rue de France 06000 NICE
Lot numéro 38,
j'atteste par la présente ne pouvoir délivrer le diagnostic de performance énergétique (DPE).
Le bien étant dépourvu de système de chauffage, nous sommes dans l'impossibilité d'établir les étiquettes de consommation énergétique exprimées en KW/H/m2/an ainsi que les consommations de gaz à effets de serre, selon les nouvelles dispositions du 1er Juillet 2021.

Fait à Nice 20/01/2025

2 – DESCRIPTION

J'indique mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission aux deux personnes présentes dans l'appartement.
Ils ne me communiquent pas leur identité et m'indiquent être des « amis » du locataire en titre et n'être hébergés que pour quelques jours.

Ils m'autorisent à accéder à l'appartement.

Le bien est composé comme suit :

- Une chambre mansardée avec coin cuisine,
- Une salle de douche avec WC.

J'insère ci-dessous le tableau récapitulatif des surfaces ainsi que le plan de l'appartement, extrait du rapport dressé par la société PARMEXPERTS le 17/01/2025.

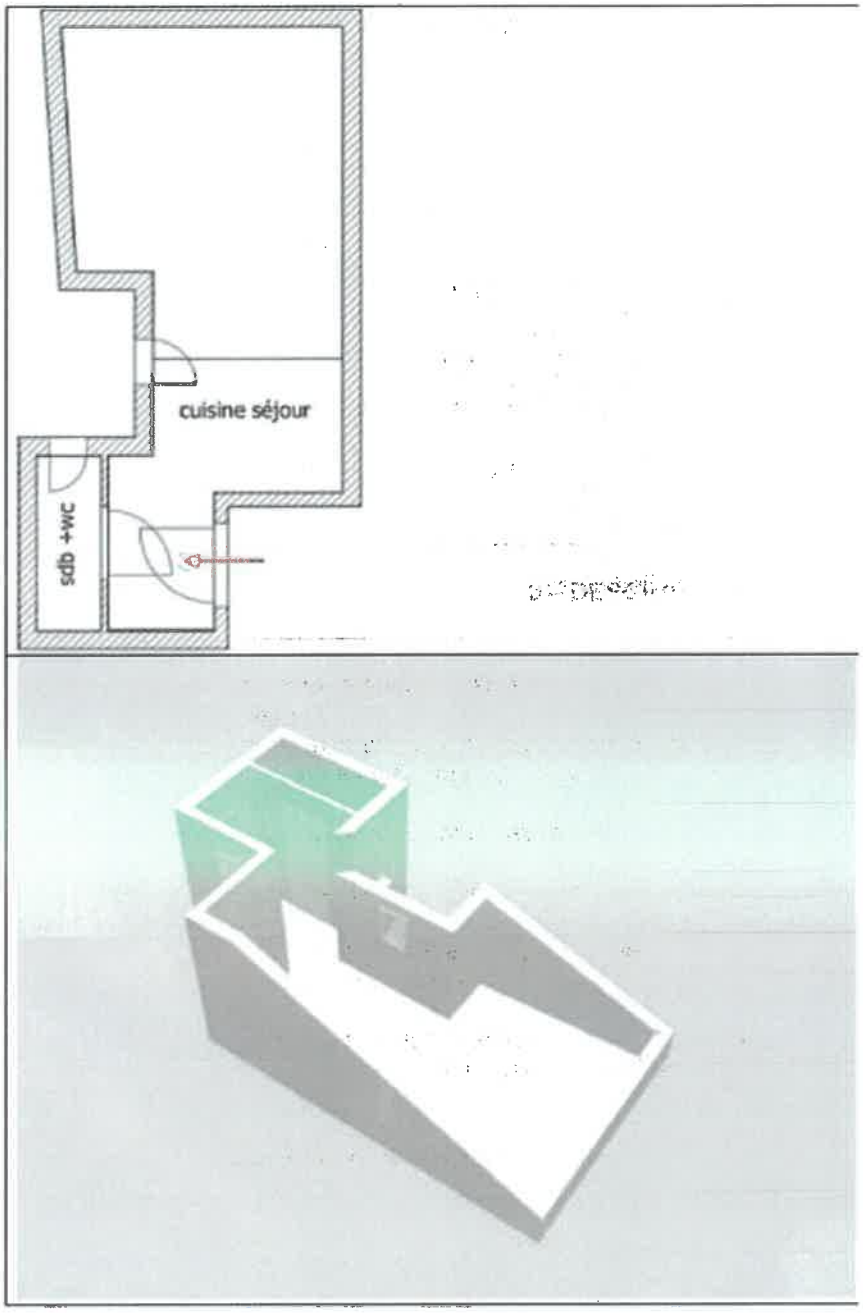
Selon ce rapport, le bien immobilier dispose d'une surface Loi Carrez de 6.57 m² et d'une surface au sol totale de 16.66 m².

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
5ème étage - Cuisine / Séjour	5,2	15,29	
5ème étage - Salle d'eau + Wc	1,37	1,37	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 6,57 m² (six mètres carrés cinquante-sept)
Surface au sol totale : 16,66 m² (seize mètres carrés soixante-six)



L'appartement est situé au 5e étage, au sein du couloir de droite en montant, dans l'axe du couloir, au fond.
Il est accessible par une porte en bois d'un vantail battant équipé d'une serrure électronique.



Pièce principale :

Le sol de ce volume est carrelé. Le carrelage a manifestement été posé sur l'ancien revêtement.

Les murs sont constitués de plâtre peint en blanc. Le plafond est rampant.
La hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m sur la majeure partie de la surface de la pièce.

La pièce bénéficie d'une fenêtre à un vantail battant ouvrant sur la cour intérieure de l'immeuble. La baie est équipée de double vitrage.

Une fenêtre de toit est présente. Cette fenêtre de toit est de marque VELUX. Elle est équipée de double vitrage.

Un coin cuisine est aménagé du côté gauche de la pièce.

Le coin cuisine est constitué d'un plan de travail chromé, d'un évier à un bac avec mitigeur. Une plaque de cuisson vitrocéramique à deux feux y est insérée.

Des placards en bois composite sont installés en partie haute du plan de travail. Une crédence carrelée est installée au niveau des murs périphériques du plan de travail.







Salle de douche avec WC :

Le sol est carrelé, au même titre que celui de la pièce principale.

Les murs sont carrelés sur la quasi-totalité de leur hauteur. Je note la présence de dommages liés à des infiltrations d'eau ainsi que des moisissures en partie haute des murs.

Le plafond est constitué de plâtre lisse peint en blanc. Il est couvert de moisissures.

La pièce est accessible par une porte à un vantail battant.

Un receveur de douche est installé du côté gauche de la pièce. Il est surélevé par rapport au niveau du sol.
La cabine de douche est équipée d'un mitigeur chromé, d'un flexible, d'une douchette et d'une barre de douche.

Un cabinet de toilette en faïence blanche est installé du côté droit.

Monsieur ROCCETTI m'indique que ce cabinet de toilette est raccordé au réseau d'évacuation.

Une douchette hygiénique est installée en périphérie du cabinet de toilette.

Un petit lave-mains en faïence est fixé au mur faisant face à la porte.

L'éclairage est fourni par une dalle LED.

Le ballon d'eau chaude est fixé au mur de façade de la cour intérieure, à l'extérieur de la pièce.





Des photographies, prises sur place, par mes soins, corroborant mes constatations sont intégrées au présent procès-verbal de description.

Plus rien n'étant à constater à 11h00, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

COUT : QUATRE CENT CINQUANTE SEPT EUROS ET 27 CENTIMES

Je dresse deux procès-verbaux de description ce jour au 66 rue de France dans le cadre de la liquidation de la société PETITES LOCATIONS.

Durée sur les lieux : de 10h20 à 11h00 : 40 mn/ 2 : 20 mn
Durée gestion, administratif, demandes de documents, correspondances e-mail et téléphone, prises de rendez-vous, investigations préalables (forfait) : 1 heure/2 : 30 mn
Transport A/R (forfait): 30 minutes/2 : 15 mn
Rédaction/mise en forme (forfait) :40 minutes

Total : 1 heures 45 mn

Article A 444-28 (n° 114)	221.36 €
Article A 444-29 (n° 114) 75.15 € x 2	150.30 €
Article 18 : Frais de Déplacement	9.40 €
Total H.T.	381.06 €
T.V.A.	76.21 €
TOTAL T.T.C.	**457.27 €**

Maître Eric BRUNEAU
Commissaire de Justice



3 – ANNEXES

- Bail
- Diagnostics du 17/01/2025
- Actualisation des diagnostics

1239

KIT saisonnier

location habitation saisonnière

Contrat de location de locaux vacants meublés
à usage d'habitation exclusivement

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom et adresse, date et lieu de naissance du ou des BAILLEUR(S) Mr Rocchetti Federico (SARL Publi locations), Viè Gaudio N° 45, 18038 Sanremo tél. [redacted]

dénommé(s) "LE BAILLEUR",

nom et adresse, date et lieu de naissance du ou des PRENEUR(S) Mr AHAMADI el-Farouk né le 6/12/85 à MAMOUDZOU Adl = [redacted]

dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

Le bailleur donne à loyer par les présentes les locaux meublés désignés dans l'état descriptif ci-après au titre de résidence provisoire et de plaisance, aux charges et conditions suivantes que le locataire accepte et s'oblige à exécuter et à accomplir.

I.- OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur doit :

délivrer au locataire un logement et un mobilier exempts de défauts, conformes à l'état descriptif et à l'inventaire; maintenir le logement en bon état locatif; restituer le dépôt de garantie, en fin de location, selon les modalités stipulées dans le chapitre VI ci-après, sauf à retenir la somme dont le locataire pourrait être redevable à son égard; s'il est concerné, respecter ses obligations de déclarations auprès des mairies et des organismes concernés.

II.- OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire s'oblige :

à user paisiblement des locaux loués en "bon père de famille"; à les occuper personnellement, sans excéder le nombre d'occupants prévus dans les conditions particulières; à faire assurer les lieux et les meubles et objets mobiliers loués contre les risques locatifs, vol, incendie, explosion, dégâts des eaux, recours des voisins et tous sinistres dus à l'électricité, au gaz ou à tout autre cause, pendant toute la durée de la location (en cas de vol ou d'infiltration par suite de gel, fonte des neiges, inondations ... dans les lieux loués, le bailleur ne sera jamais tenu responsable); à ne rien faire qui puisse, de son fait ou des personnes de sa maison, nuire à la tranquilité des voisins ou des autres occupants (tapage, bruits, odeurs, fumées ou autres); à satisfaire aux charges de la ville et de police auxquelles tout locataire est tenu; à s'abstenir de jeter des objets de nature à obstruer les canalisations des appareils sanitaires et autres, faute de quoi il sera redevable des frais occasionnés pour la remise en service de ces équipements; à user des équipements et du matériel laissés à sa disposition en se conformant strictement à leur mode d'utilisation; à répondre des dégradations et pertes survenues pendant son occupation; à supporter les travaux urgents dont les frais incombent au bailleur qui apparaîtraient en cours de location sans pouvoir réclamer aucune réduction de loyer ou d'indemnité; à permettre au bailleur de faire visiter les lieux loués, pendant la durée de la location, soit pour vendre, soit pour louer, sous réserve d'être prévenu vingt quatre heures à l'avance; à libérer les lieux le dernier jour de location et les restituer dans l'état dans lequel il les a pris.

Le locataire s'interdit :

l'exercice de tout commerce, profession ou industrie; de se substituer quelque personne que ce soit, ni sous-louer, même gratuitement, les lieux loués, sauf accord écrit du bailleur; d'apporter des meubles et objets mobiliers autres que le linge et les objets courants nécessaires à son séjour; de changer la disposition des meubles et des lieux; de déménager ou d'échanger les meubles et objets mobiliers; la détention de chien d'attaque.

III.- LOYER

Le loyer, indiqué dans les conditions particulières, doit être réglé au(x) terme(s) convenu(s) dans lesdites conditions.

IV.- RÉSERVATION (avance de loyer)

Si l'avance de loyer est versée "à titre d'ARRHES", chaque partie (bailleur ou locataire) peut se désister, le locataire, en abandonnant ses arrhes, le bailleur en en restituant le double.

Si l'avance de loyer est faite "à titre d'ACOMPTE", la partie qui prend l'initiative de l'annulation devra indemniser l'autre de la totalité du préjudice subi (montant total du prix de la location, pour le locataire, si le logement n'a pu être reloué, ou préjudice financier estimé forfaitairement à deux fois le prix de la location, au profit du locataire, si l'annulation est imputable au bailleur).

V.- CHARGES - ACCESSOIRES

Le locataire devra acquitter les charges qui lui incombent fixées dans les conditions particulières ci-après et la taxe de séjour, s'il y a lieu.

VI.- DÉPÔT DE GARANTIE

Le jour de la prise de possession des lieux, le locataire doit consigner au bailleur ou à son mandataire le montant total du dépôt de garantie prévu dans les conditions particulières.

Ce dépôt, non producteur d'intérêts, lui sera remboursé en fin de jouissance, après remise des clefs, dans le plus bref délai, et au plus tard, un mois après, sous déduction des sommes qui pourraient être dues au bailleur, soit pour frais de nettoyage, soit pour remplacer les objets détenus ou manquants, soit pour les dégâts causés dans les lieux loués, soit pour les charges locatives ou autres. Le dépôt de garantie ne peut, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement anticipé de loyer. Le locataire s'engage à indemniser le bailleur à hauteur du préjudice subi si le dépôt s'avérait insuffisant.

VII.- INVENTAIRE - ÉTAT DES LIEUX

Un inventaire et un état des lieux seront établis contradictoirement à l'entrée du locataire pour être annexés au présent engagement. Si l'inventaire et l'état des lieux sont dressés unilatéralement par le bailleur, ils seront réputés valables, ils feront l'objet d'un pointage en fin de location.

VIII.- CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement aux échéances ou en cas d'inexécution d'une des clauses du présent engagement, et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le bailleur pourra exiger la résiliation immédiate du présent contrat. L'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance du Juge des Référés. Les frais de poursuites resteront à la charge du locataire. Les loyers impayés porteront intérêt au taux légal pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif. Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail si le locataire est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée.

IX.- ÉLECTION DE DOMICILE

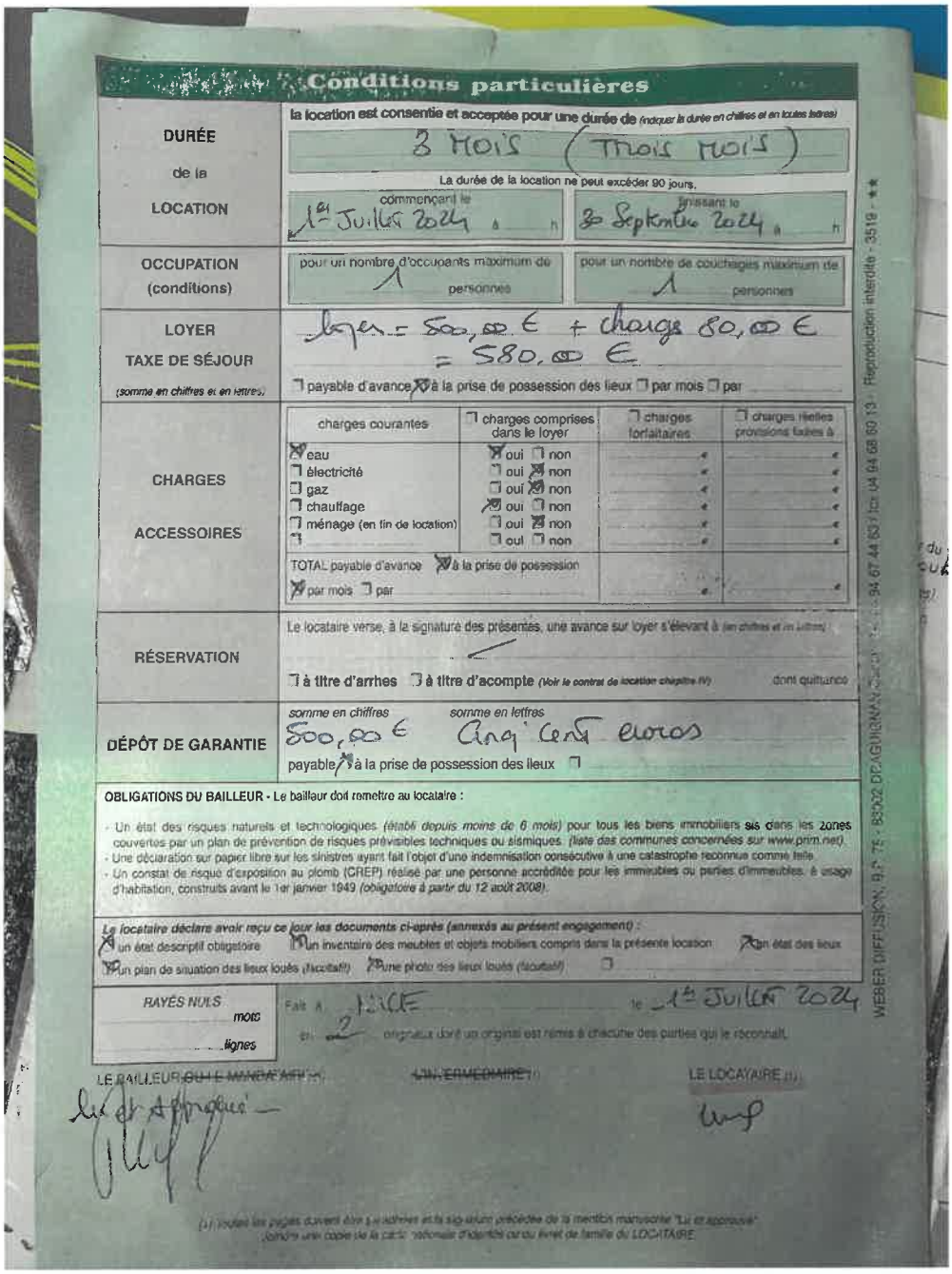
Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

X.- FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte sont à la charge du locataire.

3 503167 250006

1240



Conditions particulières

DURÉE de la LOCATION

la location est consentie et acceptée pour une durée de *(indiquer la durée en chiffres et en toutes lettres)*

3 Mois (Trois Mois)

La durée de la location ne peut excéder 90 jours.

commençant le 1er Juillet 2024 à h — finissant le 30 Septembre 2024 à h

OCCUPATION (conditions)

pour un nombre d'occupants maximum de 1 personnes — pour un nombre de couchages maximum de 1 personnes

LOYER TAXE DE SÉJOUR *(somme en chiffres et en lettres)*

loyer = 500,00 € + charge 80,00 €
= 580,00 €

☐ payable d'avance ☒ à la prise de possession des lieux ☐ par mois ☐ par

CHARGES ACCESSOIRES

charges courantes	☐ charges comprises dans le loyer	☐ charges forfaitaires	☐ charges réelles provisions faites à
☒ eau	☒ oui ☐ non	€	€
☐ électricité	☐ oui ☒ non	€	€
☐ gaz	☐ oui ☒ non	€	€
☐ chauffage	☒ oui ☐ non	€	€
☐ ménage (en fin de location)	☐ oui ☒ non	€	€
☐	☐ oui ☐ non	€	€
TOTAL payable d'avance ☒ à la prise de possession ☒ par mois ☐ par		€	€

RÉSERVATION

Le locataire verse, à la signature des présentes, une avance sur loyer s'élevant à *(en chiffres et en lettres)* :

☐ à titre d'arrhes ☐ à titre d'acompte *(Voir le contrat de location chapitre IV)* dont quittance

DÉPÔT DE GARANTIE

somme en chiffres 500,00 € — *somme en lettres* Cinq Cents euros

payable ☒ à la prise de possession des lieux ☐

OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur doit remettre au locataire :

- Un état des risques naturels et technologiques *(établi depuis moins de 6 mois)* pour tous les biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. *(liste des communes concernées sur www.prim.net)*
- Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle.
- Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé par une personne accréditée pour les immeubles ou parties d'immeubles, à usage d'habitation, construits avant le 1er janvier 1949 *(obligatoire à partir du 12 août 2008)*.

Le locataire déclare avoir reçu ce jour les documents ci-après (annexés au présent engagement) :

☒ un état descriptif obligatoire ☒ un inventaire des meubles et objets mobiliers compris dans la présente location ☒ un état des lieux
☒ un plan de situation des lieux loués *(facultatif)* ☒ une photo des lieux loués *(facultatif)* ☐

RAYÉS NULS ... mots ... lignes

Fait à NICE le 1er Juillet 2024

en 2 originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR ~~OU LE MANDATAIRE~~ (1) — ~~L'INTERMÉDIAIRE~~ (1) — LE LOCATAIRE (1)

Lu et Approuvé

(1) toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé"
Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE

WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 83002 DRAGUIGNAN Cedex - Tél. 04 94 67 44 63 / Fax 04 94 68 60 13 - Reproduction interdite - 3519 - **

1141

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

SAS SORRENTINO-BRUNEAU
5, Rue de la Liberté
BP 1269
06000 Nice

NICE, le 20/01/2025

Nos Références : 25/IMO/12886

Objet : Envoi des résultats des rapports d'expertises

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le(s) rapport(s) établis suite à la réalisation d'une prestation sur le bien désigné ci-dessous :

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ...**Alpes-Maritimes**
Adresse :.....**66, Rue de France**
Commune :.....**06000 NICE**
Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 38

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ..**SARL petites locations**
Adresse : .....**66, Rue de France**
06000 NICE

Objet de la mission :

☐ Dossier Technique Amiante	☒ Métrage (Loi Carrez)	☒ Etat des Installations électriques
☒ Constat amiante avant-vente	☐ Métrage (Loi Boutin)	☐ Diagnostic Technique (DTG)
☐ Dossier amiante Parties Privatives	☐ Exposition au plomb (CREP)	☒ Diagnostic énergétique
☐ Diag amiante avant travaux	☐ Exposition au plomb (DRIPP)	☐ Prêt à taux zéro
☐ Diag amiante avant démolition	☐ Diag Assainissement	☐ Ascenseur
☒ Etat relatif à la présence de termites	☐ Sécurité piscines	☐ Etat des lieux (Loi Scellier)
☐ Etat parasitaire	☐ Etat des Installations gaz	☐ Radon
☒ Etat Risques Naturels et technologiques	☐ Plomb dans l'eau	☐ Accessibilité Handicapés
☐ Etat des lieux	☐ Sécurité Incendie	☐ Accessibilité Handicapés
☐ Infiltrométrie	☐ Plomb APTVX	☐ Performance numérique
☐ Amiante Examun Visuel APTVX	☐ Developpement interne	☐ Déchets
☐ Amiante contrôle périodique	☐ Home Inspection	☐ Climatisation
☐ Amiante Empoussièrement	☐ Tantième de copropriété	☐ Contrôle périodique Gaz
☐ Hotel H	☐ Risques Professionnels	☐ Contrôle périodique elec
☐ Hotel RT	☐ Contrôle levage	☐ RT 2012 Avant travaux
☐ Hotel C	☐ Logement descent	☐ RT 2012 Après travaux

Si les numéros de lot des biens n'ont pas été indiqués faute de présentation du titre de propriété, veuillez les préciser. (Désignation du bâtiment). Il est rappelé qu'il appartient au propriétaire, à réception du rapport, de vérifier l'exactitude des mentions concernant la matérialité et la composition des lieux ainsi que de s'assurer que la totalité des pièces composant l'immeuble a été examinée et de signaler tout manquement.
Nous restons à votre disposition pour toute information ou action complémentaire.
En vous remerciant pour votre confiance, recevez, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Richard AUDA

1242

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Ordre de mission

Objet de la mission :

☐ Dossier Technique Amiante	☒ Métrage (Loi Carrez)	☒ Etat des Installations électriques
☒ Constat amiante avant-vente	☐ Métrage (Loi Boutin)	☐ Diagnostic Technique (DTG)
☐ Dossier amiante Parties Privatives	☐ Exposition au plomb (CREP)	☒ Diagnostic énergétique
☐ Diag amiante avant travaux	☐ Exposition au plomb (DRIPP)	☐ Prêt à taux zéro
☐ Diag amiante avant démolition	☐ Diag Assainissement	☐ Ascenseur
☒ Etat relatif à la présence de termites	☐ Sécurité piscines	☐ Etat des lieux (Loi Scellier)
☐ Etat parasitaire	☐ Etat des Installations gaz	☐ Radon
☒ Etat Risques Naturels et technologiques	☐ Plomb dans l'eau	☐ Accessibilité Handicapés
☐ Etat des lieux	☐ Sécurité Incendie	☐ Accessibilité Handicapés
☐ Infiltrométrie	☐ Plomb APTVX	☐ Performance numérique
☐ Amiante Examun Visuel APTVX	☐ Developpement interne	☐ Déchets
☐ Amiante contrôle périodique	☐ Home Inspection	☐ Climatisation
☐ Amiante Empoussièrement	☐ Tantième de copropriété	☐ Contrôle périodique Gaz
☐ Hotel H	☐ Risques Professionnels	☐ Contrôle périodique elec
☐ Hotel RT	☐ Contrôle levage	☐ RT 2012 Avant travaux
☐ Hotel C	☐ Logement descent	☐ RT 2012 Après travaux

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Type : ..... **Autre**
Nom / Société : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**
BP 1269 06000 Nice
Téléphone :.....
Fax : ..... **06 03 29 20 50.**
Mail : ..... **constat06@gmail.com**

Désignation du propriétaire

Nom / Société : ..... **SARL petites locations**
Adresse : ..... **66, Rue de France**
CP : **06000**
Ville : ..... **NICE**
Tel :.....
Mail : .....

Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... **66, Rue de France**
Code Postal :... **06000**
Ville : ..... **NICE**
Département :. **Alpes-Maritimes**
Précision :.....

Mission

Personne à contacter (avec tel) : .. **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Type de bien à expertiser : ..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
Catégorie du bien : ..... **(IGH/ERP) Autres**
Date du permis de construire : **1959**
Section cadastrale : ..... **Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239**
Numéro de lot(s) : ..... **Lot numéro 38,**
Lots rattachés : ..... ☐ **Cave** , ☐ **Garage** , ☐ **Terrain** , ☐ **Autre**
Périmètre de repérage :.....
Autres informations : ..... ☐ **Ascenseur,** ☐ **Animaux**
< 50 m²
Remise des clefs :.....
Date et heure de la visite :..... **17/01/2025 à 16 h 00** durée approximative
Précisions : .....

Locataire

Nom / Société : .....
Adresse : .....
Code Postal :.....
Ville : .....
Téléphone :.....

Mail : .....

Paraphe du donneur d'ordre :

Administratif

Facturation : ..... ☐ **Propriétaire** ☒ **Donneur d'ordre** ☐ **Notaire**
Facturation adresse :..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU - 5, Rue de la Liberté - BP 1269 - 06000 Nice**
Destinataire(s) des rapports :..... ☐ **Propriétaire** ☒ **Donneur d'ordre** ☐ **Notaire** ☐ **Agence**
Destinataire(s) adresse : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU - 5, Rue de la Liberté - BP 1269 - 06000 Nice**
Destinataire(s) e-mail : ..... **constat06@gmail.com**
Impératif de date :.....

Information relative à tout diagnostic :

- Il est de l'obligation du propriétaire/ donneur d'ordre de fournir tous documents (Diagnostics, recherche, travaux, etc.) et informations dont il aurait connaissance (exemple : présence de parasites du bois, matériaux amiantés,...) relatifs à la présente mission.
- Le propriétaire doit fournir un accès sécurisé à toutes les pièces / locaux pour lesquels de diagnostiqueur a été mandaté. Il est rappelé que l'inspection des ascenseurs, monte-charge, chaufferie, locaux électrique MT et HT nécessitent l'autorisation préalable et la présence d'un technicien de maintenance spécialisé. Ces personnes doivent être contactées et présentes sur site lors du diagnostic. Dans le cas où elles ne seraient pas présentes, et qu'une visite supplémentaire soit nécessaire, celle-ci sera facturée conformément à la grille tarifaire.
- Seules les parties accessibles le jour de la visite seront contrôlées, c'est pourquoi le propriétaire devra déplacer le mobilier lourd afin de permettre un accès aux murs, plinthes et cloisons.
- Le diagnostiqueur n'a pas l'autorisation réglementaire pour déposer des éléments nécessitant l'utilisation d'outils. Il est de la responsabilité du propriétaire d'effectuer cette dépose préalablement (Trappes des baignoires / éviers, ...)
- Le diagnostiqueur devra désigner un représentant s'il ne peut être présent lui-même lors du repérage.

Spécificité au constat termites / parasitaire :

- En conformité avec la norme NF P03-201, les éléments bois seront sondés mécaniquement, au poinçon, de façon non destructive (sauf pour les éléments déjà dégradés ou altérés).
- Il s'agit d'un examen visuel de toutes les parties visibles et accessibles du bâtiment et à ses abords (10 m).

Spécificité au diagnostic amiante :

- Il est rappelé que la signature de l'ordre de mission par le donneur d'ordre est un accord tacite autorisant tous les prélèvements nécessaires au diagnostiqueur (norme NF 46 020). Toutefois, si le propriétaire est présent lors de la visite, il pourra refuser qu'un prélèvement soit effectué ; une mention sera alors inscrite dans le rapport.

Spécificité au Mesurage loi Carrez / Loi Boutin :

- Il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir le règlement de copropriété du bien mesuré. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera une demande de copie du règlement de copropriété auprès du syndicat de copropriété, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

Spécificité au diagnostic Performance énergétique :

- Dans le cas de la location saisonnière, location de maisons individuelles dont le permis de construire a été accepté avant 1948, des immeubles complets collectifs, des appartements individuels chauffés par un système collectif et des locaux qui ne sont pas à usage d'habitation ; il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir les factures des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire des 3 années antérieures. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera une recherche des consommations, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

Spécificité au diagnostic de l'Installation Intérieure d'électricité :

- Préalablement à la réalisation du diagnostic, le donneur d'ordre, ou son représentant, informe l'occupant éventuel du logement de la nécessité de la mise hors tension de toute ou partie de l'installation pour la réalisation du diagnostic et de la nécessité pour l'occupant de mettre lui-même hors tension les équipements qui pourraient être sensibles à une mise hors tension (matériels programmables par exemple) ou risqueraient d'être détériorés lors de la remise sous tension (certains matériels électroniques, de chauffage, etc.). Ce dernier signale à l'opérateur de diagnostic les parties de l'installation qui ne doivent pas être mises hors tension et les motifs de cette impossibilité (matériel de surveillance médicale, alarmes, etc.).
- Pendant toute la durée du diagnostic, le donneur d'ordre ou son représentant fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances soit accessibles. Il s'assure que l'installation est alimentée en électricité, si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le distributeur. Les parties communes où sont situées des parties d'installation visées par le diagnostic doivent elles aussi être accessibles.

Fait à _____ le _____

Signature du donneur d'ordre :

1144

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Dossier Technique

Numéro de dossier : 25/IMO/12886
Date du repérage : 17/01/2025



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ...**Alpes-Maritimes**
Adresse :.....**66, Rue de France (38)**
Commune : .....**06000 NICE**
Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 38
Périmètre de repérage :

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : ... **SARL petites locations**
Adresse : ..... **66, Rue de France**
06000 NICE

Objet de la mission :

☐ Dossier Technique Amiante	☒ Métrage (Loi Carrez)	☒ Etat des Installations électriques
☒ Constat amiante avant-vente	☐ Métrage (Loi Boutin)	☐ Diagnostic Technique (DTG)
☐ Dossier amiante Parties Privatives	☐ Exposition au plomb (CREP)	☒ Diagnostic énergétique
☐ Diag amiante avant travaux	☐ Exposition au plomb (DRIPP)	☐ Prêt à taux zéro
☐ Diag amiante avant démolition	☐ Diag Assainissement	☐ Ascenseur
☒ Etat relatif à la présence de termites	☐ Sécurité piscines	☐ Etat des lieux (Loi Scellier)
☐ Etat parasitaire	☐ Etat des Installations gaz	☐ Radon
☒ ERNMT / ESRIS	☐ Plomb dans l'eau	☐ Accessibilité Handicapés
☐ Etat des lieux	☐ Sécurité Incendie	

1245

PARMEXPERTS
Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

ATTESTATION ABSENCE CHAUFFAGE

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la mission qui m'a été confié, pour le bien situé,
66, Rue de France 06000 NICE
Lot numéro 38,
j'atteste par la présente ne pouvoir délivrer le diagnostic de performance énergétique (DPE).
Le bien étant dépourvu de système de chauffage, nous sommes dans l'impossibilité d'établir les étiquettes de consommation énergétique exprimées en KW/H/m2/an ainsi que les consommations de gaz à effets de serre, selon les nouvelles dispositions du 1er Juillet 2021.

Fait à Nice 20/01/2025

Pour PARMEXPERTTS :

Richard AUDA
Président
Signature :

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader « Apollo »
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50 Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

LE CLIENT:

SAS SORRENTINO-BRUNEAU

1246

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 25/IMO/12886
Date du repérage : 17/01/2025

Références réglementaires et normatives

Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1er juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'Août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : ..... **66, Rue de France (38)** Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: **, Lot numéro 38** Code postal, ville : . **06000 NICE** **Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239**
Périmètre de repérage :	.....
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction :	..... **Appartement - Studio** ..... **Habitation (partie privative d'immeuble)** **1959**

Le propriétaire et le donneur d'ordre

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom :.... **SARL petites locations** Adresse : ..... **66, Rue de France** **06000 NICE**
Le donneur d'ordre	Nom et prénom :.... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU** Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté** **BP 1269** **06000 Nice**

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ---------- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	Richard AUDA	Opérateur de repérage	LCP	Obtention : 01/05/2022 Échéance : 30/04/2029 N° de certification : 49

Raison sociale de l'entreprise : **S.A.S PARMEXPERTS** (Numéro SIRET : **533 880 456 00033)**
Adresse : **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble, 06200 NICE**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **RC 55958428 -**

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 20/01/2025, remis au propriétaire le 20/01/2025
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 15 pages

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12886

Sommaire

1 Les conclusions
2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
3 La mission de repérage
3.1 L'objet de la mission
3.2 Le cadre de la mission
3.2.1 L'intitulé de la mission
3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
3.2.3 L'objectif de la mission
3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
4 Conditions de réalisation du repérage
4.1 Bilan de l'analyse documentaire
4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
4.4 Plan et procédures de prélèvements
5 Résultats détaillés du repérage
5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
6 Signatures
7 Annexes

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Adresse : ..... -
Numéro de l'accréditation Cofrac : ..... -

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.
Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' *«en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»*
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code»*.
La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»
L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

Liste A	
Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement durs (plaques de menuiseries)
	Revêtement durs (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 *Le périmètre de repérage effectif*

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de

repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

5ème étage - Cuisine / Séjour, **5ème étage - Salle d'eau + Wc**

Localisation	Description
5ème étage - Salle d'eau + Wc	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Fenêtre : PVC Porte : Bois et Peinture
5ème étage - Cuisine / Séjour	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Fenêtre : PVC Porte : Bois et Peinture

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 15/01/2025
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 17/01/2025
Heure d'arrivée : 16 h 00
Durée du repérage :
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : SAS SORRENTINO-BRUNEAU

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision d'Août 2017.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits (liste A et B) ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP***

Fait à **NICE**, le **17/01/2025**

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader « Apollo »
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

Signature du représentant :

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 25/IMO/12886

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma de repérage

7.2 Rapports d'essais

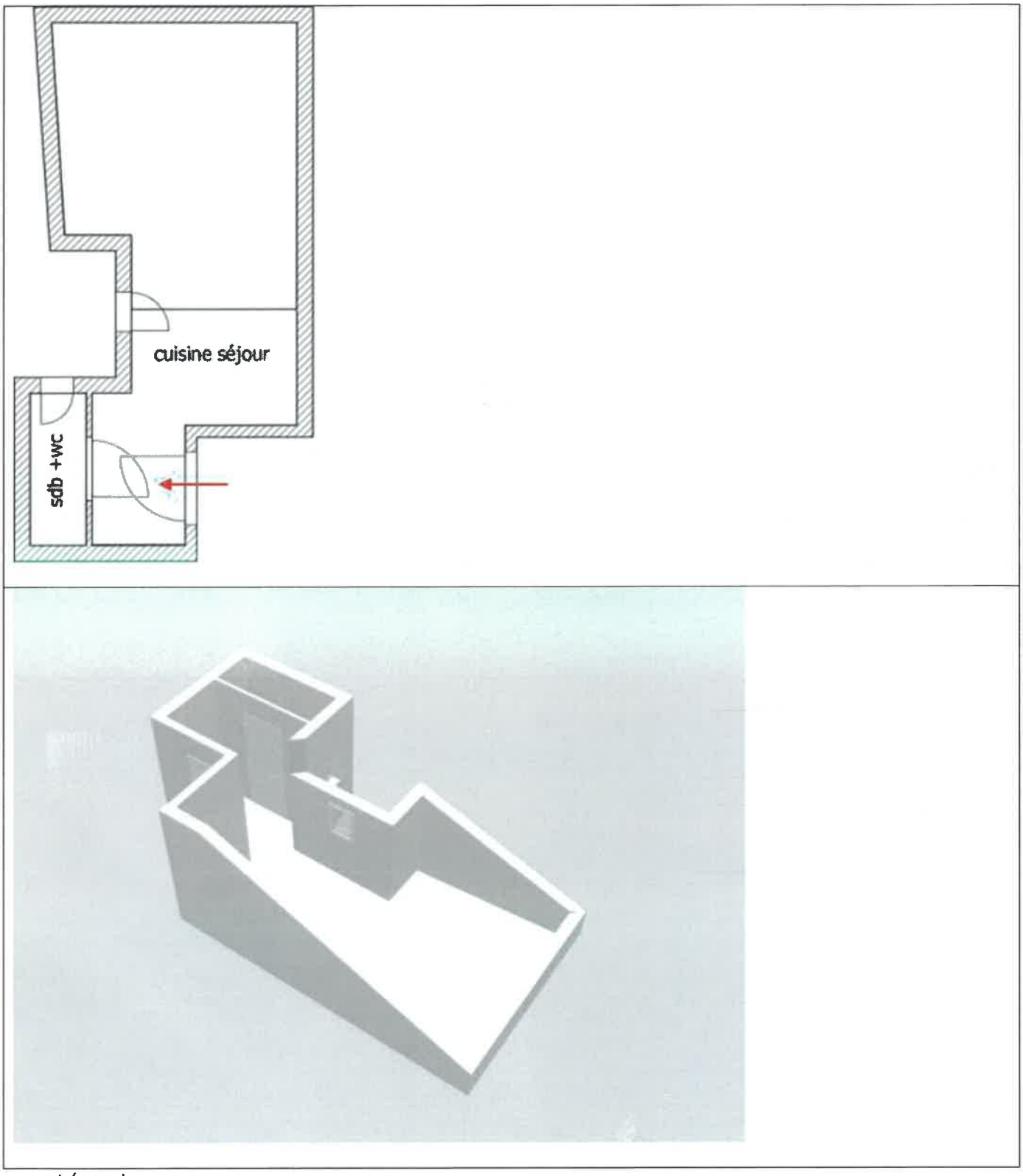
7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

7.5 Recommandations générales de sécurité

7.6 Documents annexés au présent rapport

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : **SARL petites locations** Adresse du bien : **66, Rue de France (38)** **06000** **NICE**
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.		

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entrainer rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :
- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 juillet 2019)

Si le donneur d'ordre n'est pas le propriétaire de l'immeuble bâti concerné par la mission de repérage, il adresse à ce dernier une copie du rapport établi par l'opérateur de repérage.

En cas de mission de repérage portant sur une partie privative d'un immeuble collectif à usage d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier amiante - parties privatives » (DAPP) prévu au I de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DAPP, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur les parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou sur un immeuble non utilisé à fin d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier technique amiante » (DTA) prévu au I de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ainsi que de sa fiche récapitulative, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DTA, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, son propriétaire conserve le rapport ou le pré-rapport restituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante avant travaux. Il communique ce rapport ou ce pré-rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8211-1 du code du travail, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et, en cas d'opération relevant du champ de l'article R. 4534-1 du code du travail, de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
   a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
   b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
   a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
   c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
   Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
   a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.
   Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
   b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
   c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
   En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.
Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.
En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.
Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.
De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.
Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.
Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (http://www.travailler-mieux.gouv.fr) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (http://www.inrs.fr).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.
Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.
Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.
Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.
Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.
Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.
A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.
Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante
Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité
Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).
Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.
Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

7.6 - Annexe - Autres documents

Attestation d'Assurance

Allianz

Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

La Compagnie Allianz I.A.R.D., dont le siège social est sis 1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX atteste que :

PARMEXPERTS
66 RTE DE GRENOBLE
BAT APOLLO
06200 NICE

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 55958428 qui a pris effet le 02/03/2017.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

1. **Diagnostics immobiliers :**
   - **Risque d'exposition au plomb**
   - **Repérage amiante avant-vente**
   - **Dossier technique amiante**
   - **Présence de termites**
   - **Etat parasitaire**
   - **Installation intérieure d'électricité**
   - **Installation intérieure de gaz**
   - **Risques naturels et technologiques**
   - **Diagnostic de performance énergétique**
   - **Loi Carrez**
   - **Millièmes**
   - **Etats des lieux**
   - **Repérage amiante avant travaux ou démolition**
   - **Diagnostic « accessibilité handicapés »**
   - **Infiltrométrie**
   - **Repérage plomb dans l'eau**
   - **Diagnostic Technique Global (DTG) pour les copropriétés (Loi ALLUR)**

2. **Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels : -**
   Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
   - **Prévention des risques professionnels**

3. **Assistance administrative aux copropriétés : -**
   Modification de l'Etat Descriptif Divise

4. **Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)**
   Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

Allianz I.A.R.D.
Entreprise régie par le Code des Assurances Société

Siège social
1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076
PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Page 1 sur 3

Attestation d'Assurance

Allianz

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2054.

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions,....).
Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Lyon, le17/01/2025
Pour Allianz,



Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°49

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
DPE individuel Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Electricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Termites métropole Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www : lcp-certification.fr
Tel : 05.33.89.39.30
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE :7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022

cofrac Accréditation N° 4-0590 Portée disponible sur www.cofrac.fr

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

12G1

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier :	25/IMO/12886
Norme méthodologique employée :	AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
Date du repérage :	26/03/2026
Heure d'arrivée :	16 h 00
Temps passé sur site :	

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ..... **Alpes-Maritimes**
Adresse : ..... **66, Rue de France (38)**
Commune : ..... **06000 NICE**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
..... **, Lot numéro 38**
Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239
Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

- ☐ **Présence de traitements antérieurs contre les termites**
- ☐ **Présence de termites dans le bâtiment**
- ☐ **Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006**

Documents fournis:
..... **Néant**
Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :
..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**
.....
Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :
..... **Néant**

B. - Désignation du client

Désignation du client :
Nom et prénom : ..... **SARL petites locations**
Adresse : ..... **66, Rue de France 06000 NICE**
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**
Nom et prénom : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**
BP 1269
06000 Nice

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : ..... **Richard AUDA**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **S.A.S PARMEXPERTS**
Adresse : ..... **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble**
06200 NICE
Numéro SIRET : **533 880 456 00033**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : ..... **RC 55958428 -**

Certification de compétence **49** délivrée par : **LCP**, le **01/05/2022**

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12886

Termites

D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :
5ème étage - Cuisine / Séjour, **5ème étage - Salle d'eau + Wc**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
5ème étage		
Cuisine / Séjour	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et peinture et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau + Wc	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Plâtre et peinture et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...
(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. – Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- ***Les termites souterrains***, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- ***Les termites de bois sec***, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- ***Les termites arboricoles***, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :
- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels règlementaires :
L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mérule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mérule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12886

Termites

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. – Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	-	Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès Nous nous engageons, lors d'une autre visite, à compléter le diagnostic sur les zones ayant été rendues accessibles Sous face et volume caché non contrôlables

Note 1: Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.
Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

SAS SORRENTINO-BRUNEAU

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

J. – VISA et mentions :

1264

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12886

Termites

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termite dans le bâtiment objet de la mission.
Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles R.126-2 et L.126-4 du code de la construction et de l'habitation.
Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.
*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP***

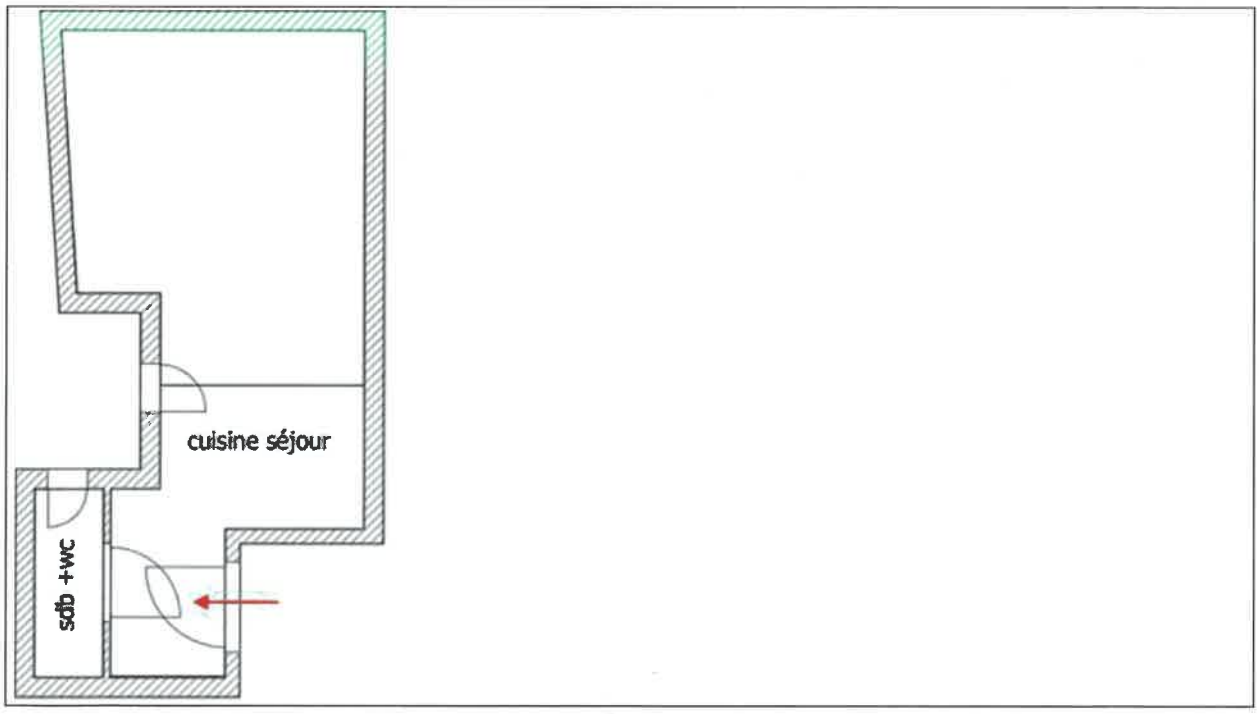
Visite effectuée le **26/03/2026.**
Fait à **NICE**, le **26/03/2026**

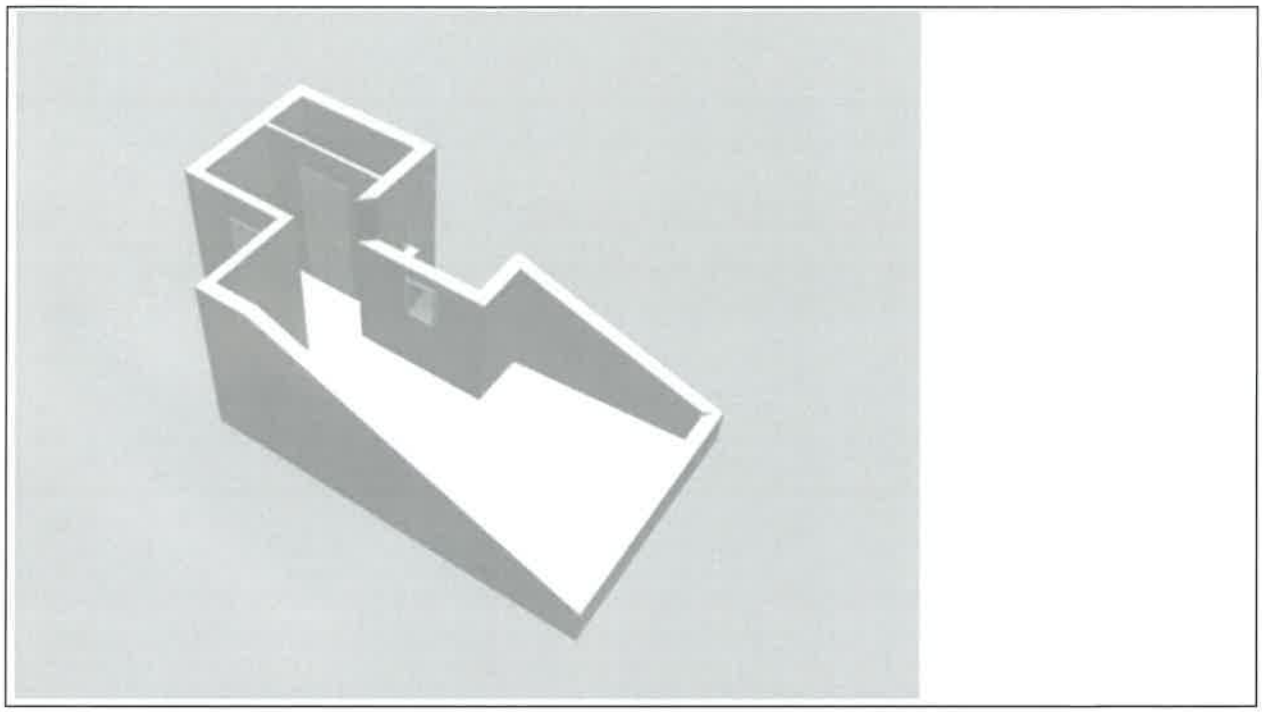
Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50 Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

Signature du représentant :

Annexe – Croquis de repérage





Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

Aucun document n'a été mis en annexe

Attestation d'Assurance

Allianz

Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

La Compagnie Allianz I.A.R.D., dont le siège social est sis 1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX atteste que :

PARMEXPERTS
66 RTE DE GRENOBLE
BAT APOLLO
06200 NICE

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le **N° 55958428 qui a pris effet le 02/03/2017.**

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

1. **Diagnostics immobiliers :**
   - **Risque d'exposition au plomb**
   - **Repérage amiante avant-vente**
   - **Dossier technique amiante**
   - **Présence de termites**
   - **Etat parasitaire**
   - **Installation intérieure d'électricité**
   - **Installation intérieure de gaz**
   - **Risques naturels et technologiques**
   - **Diagnostic de performance énergétique**
   - **Loi Carrez**
   - **Millièmes**
   - **Etats des lieux**
   - **Repérage amiante avant travaux ou démolition**
   - **Diagnostic « accessibilité handicapés »**
   - **Infiltrométrie**
   - **Repérage plomb dans l'eau**
   - **Diagnostic Technique Global (DTG) pour les copropriétés (Loi ALLUR)**

2. **Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels :-**
   Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
   - **Prévention des risques professionnels**

3. **Assistance administrative aux copropriétés :-**
   Modification de l'Etat Descriptif Divise

4. **Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)**
   Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

Allianz I.A.R.D.
Entreprise régie par le Code des Assurances Société

Siège social
1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076
PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Page 1 sur 3

Attestation d'Assurance

Allianz

La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (réalisation, nullité, règle proportionnelle, exclusions,....).
Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Lyon, le 06.01.2026
Pour Allianz,



Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°49

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
DPE individuel Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Electricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Termites métropole Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www : lcp-certification.fr
Tel : 05.33.89.39.30
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE :7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022

cofrac Accréditation N° 4-0590 Portée disponible sur www.cofrac.fr

1269

PARMEXPERTS
Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 25/IMO/12886
Date du repérage : 17/01/2025
Heure d'arrivée : 16 h 00
Durée du repérage :

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la règlementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité est valable 3 ans pour la vente et 6 ans pour la location.

1. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :
Type d'immeuble : ..... **Appartement**
Adresse : ..... **66, Rue de France (38)**
Commune : ..... **06000 NICE**
Département : ..... **Alpes-Maritimes**
Référence cadastrale : ..... **Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239**, identifiant fiscal : **N/A**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 38
Périmètre de repérage : .....
Année de construction : **1959**
Année de l'installation : ..... **Inconnue**
Distributeur d'électricité : ..... **Engie**
Parties du bien non visitées : ..... **Néant**

2. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :
Nom et prénom : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**
BP 1269
06000 Nice
Téléphone et adresse internet : . **Non communiquées**
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:
Nom et prénom : ..... **SARL petites locations**
Adresse : ..... **66, Rue de France**
06000 NICE

3. – Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom : ..... **Richard AUDA**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **S.A.S PARMEXPERTS**
Adresse : ..... **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble**
..... **06200 NICE**
Numéro SIRET : **533 880 456 00033**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : ..... **RC 55958428 -**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP** le **01/05/2022** jusqu'au **30/04/2029.** (Certification de compétence **49**)

4. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.
L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits;

5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

☐ **L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

☒ **L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

☒ L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
☒ Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
☐ Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
☐ La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
☐ Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
☐ Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies
1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité	Le dispositif assurant la coupure d'urgence est placé à plus de 1,80 m du sol fini et n'est pas accessible au moyen de marches ou d'une estrade.
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Non conformité du point de contrôle: Résistance
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Non conformité du point de contrôle: Continuité
	Non conformité du point de contrôle: Mise à la terre de chaque circuit, dont les matériels spécifiques

Anomalies relatives aux installations particulières :

☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

☐ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	Conformité du point de contrôle: Socles de prise de courant : type à obturateur
	Conformité du point de contrôle: Socles de prise de courant : type à puits

6. – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle	Commentaire
1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité	Coupure de l'ensemble de l'installation électrique	la classe II nest pas accessible
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation	Bouton test	
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Présence	
	Constitution	
	Mesures compensatoires	
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Présence	
	Constitution et mise en œuvre	
	Mesures compensatoires par protection par dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité 30 mA	
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Continuité	
	Mesure compensatoire	
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	Dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité ≤ 30mA protégeant l'ensemble de l'installation électrique	

Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

7. – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

Néant

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité n° 25/IMO/12886 Electricité

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP -***

Dates de visite et d'établissement de l'état :
Visite effectuée le : **17/01/2025**
Etat rédigé à **NICE**, le **17/01/2025**

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

Signature du représentant :

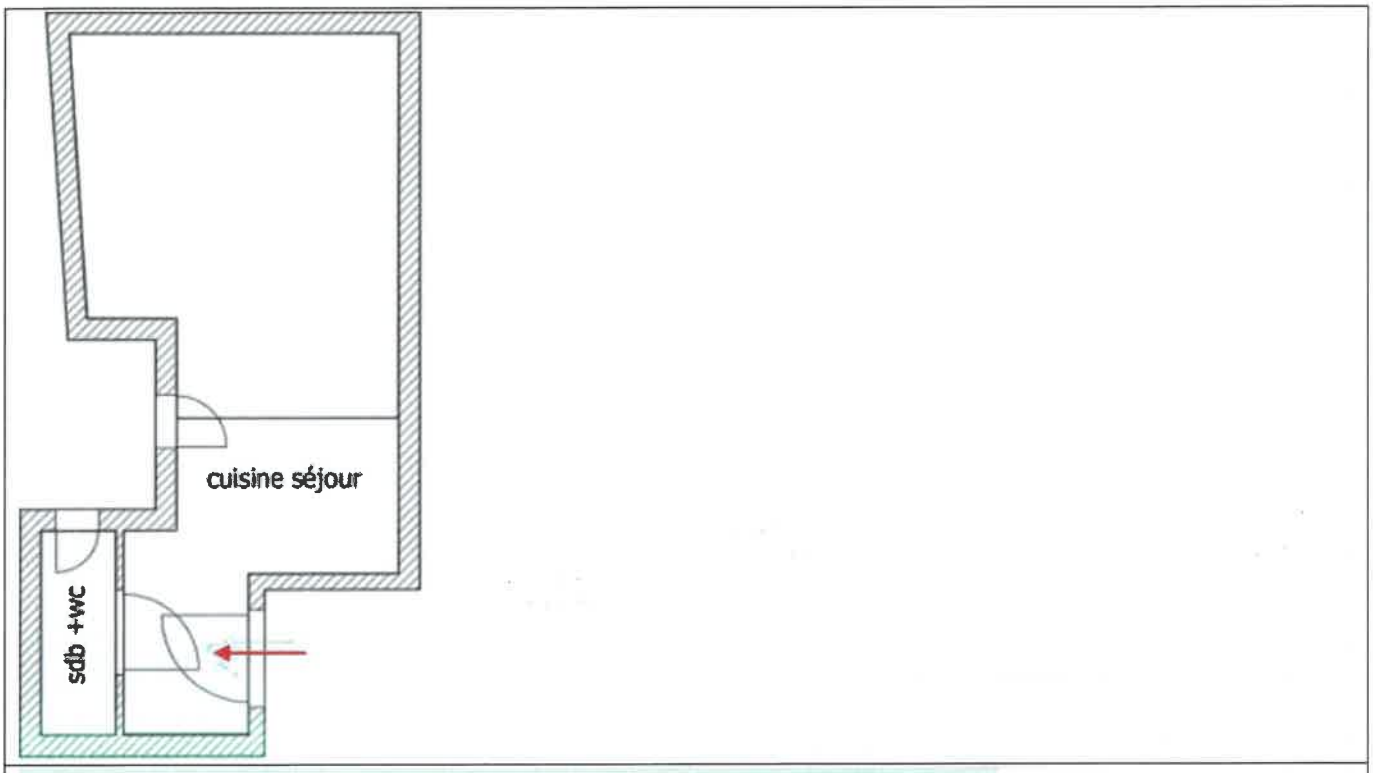
8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

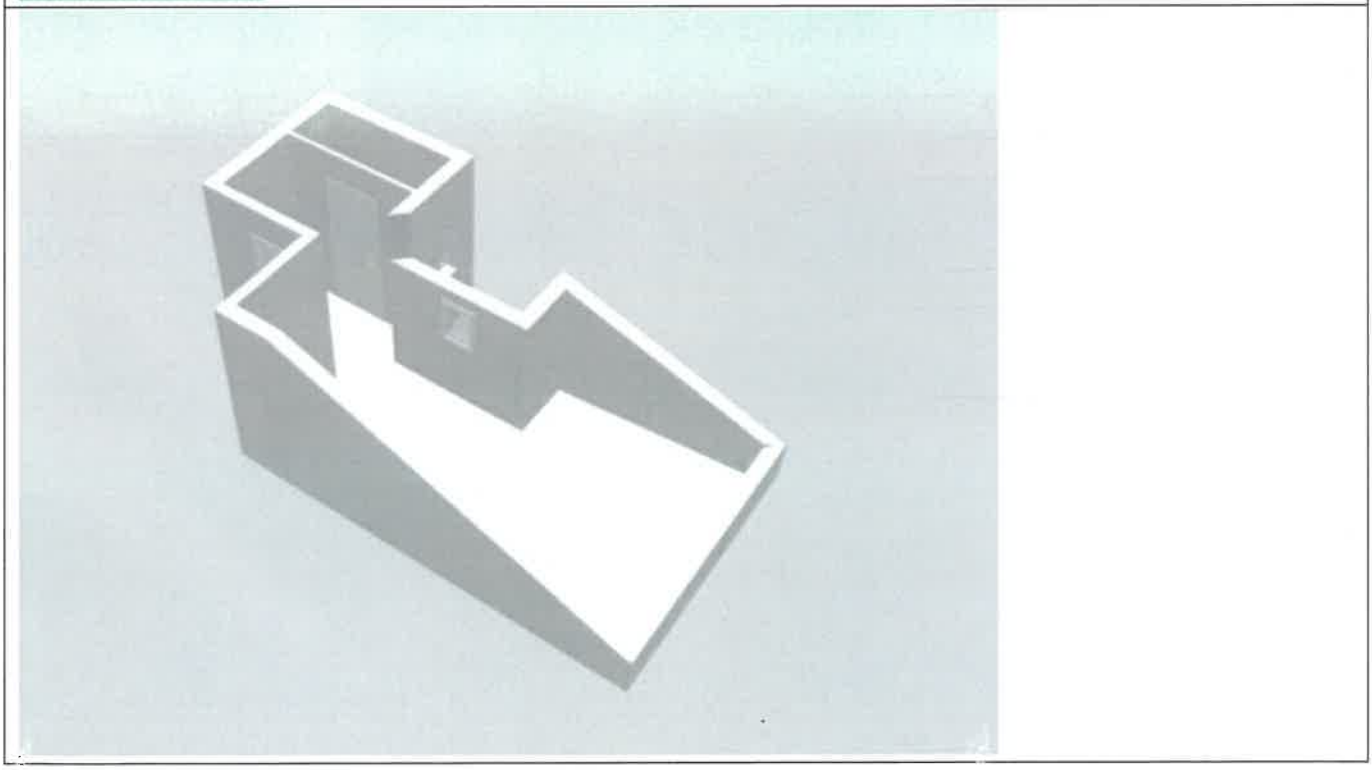
Objectif des dispositions et description des risques encourus
Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives: Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

Objectif des dispositions et description des risques encourus
Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.
Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.
Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Annexe - Croquis de repérage





Annexe - Photos

	Photo AGCP
	Photo socle de prise de terre non raccordé à la terre
	Photo tableau de distribution

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant

- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier

N°49

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
DPE individuel Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Electricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Termites métropole Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www : lcp-certification.fr
Tel : 05.33.89.39.30
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE :7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES
Accréditation N° 4-0590
Portée disponible sur www.cofrac.fr

1277

PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier :	25/IMO/12886
Date du repérage :	17/01/2025
Heure d'arrivée :	16 h 00
Durée du repérage :	

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-I.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : .... **Alpes-Maritimes**
Adresse : ..... **66, Rue de France (38)**
Commune : ..... **06000 NICE**
Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 38

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **SARL petites locations**
Adresse : ..... **66, Rue de France**
06000 NICE

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**
BP 1269
06000 Nice

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **Richard AUDA**
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **S.A.S PARMEXPERTS**
Adresse : ..... **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble**
06200 NICE
Numéro SIRET : **533 880 456 00033**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : ..... **RC 55958428 -**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 6,57 m² (six mètres carrés cinquante-sept)
Surface au sol totale : 16,66 m² (seize mètres carrés soixante-six)

1278

Certificat de superficie n° 25/IMO/12886

Loi Carrez

Résultat du repérage

Date du repérage : **17/01/2025**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
SAS SORRENTINO-BRUNEAU

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
5ème étage - Cuisine / Séjour	5,2	15,29	
5ème étage - Salle d'eau + Wc	1,37	1,37	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 6,57 m² (six mètres carrés cinquante-sept)
Surface au sol totale : 16,66 m² (seize mètres carrés soixante-six)

Fait à **NICE**, le **17/01/2025**

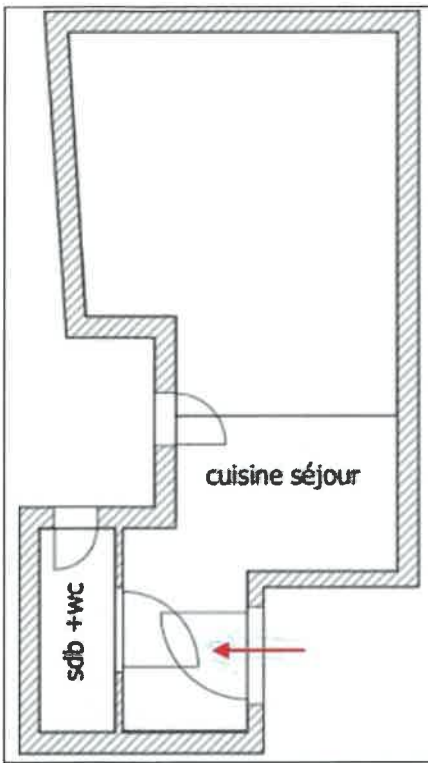
Par : Richard AUDA

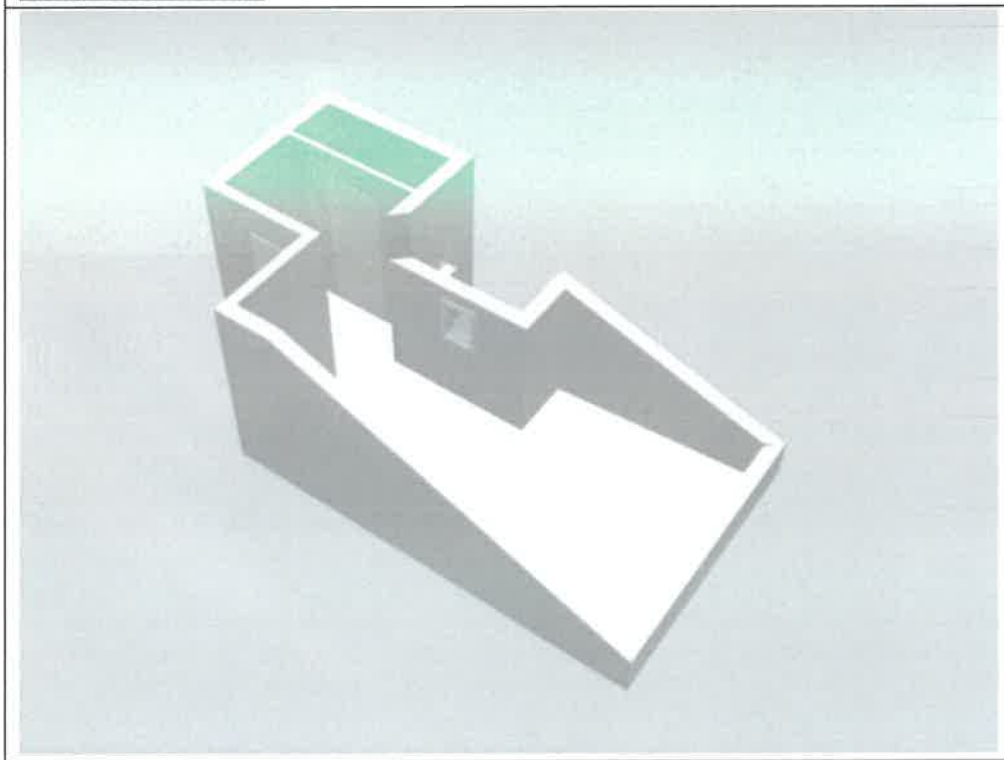
S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader « Apollo »
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50-Fax: 04.92.07.05.55
Mail : contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

Aucun document n'a été mis en annexe

Certificat de superficie n° 25/IMO/12886

Loi Carrez





1280

Certificat de superficie n° 25/IMO/12886

Loi Carrez

LCP CERTIFICATION DE PERSONNES

Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°49

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Amiante** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Amiante avec mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Missions spécifiques, bâtiments complexes** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
DPE individuel Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Diagnostic de performances énergétiques** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Electricité Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure électricité** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Gaz Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat de l'installation intérieure gaz** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Plomb sans mention Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Constat du risque d'exposition au plomb** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
Termites métropole Selon arrêté du 24 décembre 2021	**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments** Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,
Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www : lcp-certification.fr
Tel : 05.33.89.39.30
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE :7022 Z
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022

cofrac Accréditation N° 4-0590 Portée disponible sur www.cofrac.fr

PARMEXPERTS
Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

1261

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 25/IMO/12886
Réalisé par Richard AUDA
Pour le compte de SAS PARMEXPERTS

Date de réalisation : 20 janvier 2025 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023.

Références du bien

Adresse du bien
66 Rue de France
06000 Nice

Référence(s) cadastrale(s):
KW0239

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur
SARL petites locations
Acquéreur
-



Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	**Séisme**	**approuvé**	**28/01/2019**	**oui**	oui (1)	**p.5**
PPRn	Mouvement de terrain	approuvé	16/03/2020	non	non	**p.5**
PPRn	**Inondation** **Par une crue (débordement de cours...**	**prescrit**	**25/03/2020**	**oui**	**non**	**p.6**
PPRn	Feu de forêt	approuvé	07/02/2017	non	non	**p.6**
PPRn	Inondation Débordement rapide (torrentiel)	approuvé	17/11/1999	non	non	p.7
PPRn	Mouvement de terrain Localisé (fontis) du à des...	approuvé	05/12/2008	non	non	p.7
SIS (2)	Pollution des sols	approuvé	07/10/2019	non	-	p.7
PPRn	Inondation	révisé	15/01/2014	non	non	p.7
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillement				non	-	-
Zonage de sismicité : 4 - Moyenne (3)				**oui**	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible (4)				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

1161

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	**Oui**	**Aléa Moyen**
Plan d'Exposition au Bruit[5]	**Non**	-
Basias, Basol, Icpe	**Oui**	**81 sites* à - de 500 mètres**

**ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.*

(1) cf. section "Prescriptions de travaux ".
(2) Secteur d'Information sur les Sols.
(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).
(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.
(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		**Concerné**	**Détails**
Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	**Oui**	*Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	AZI : Atlas des Zones Inondables	**Oui**	*Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	**Oui**	*Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	Remontées de nappes	**Oui**	*Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).*
Installation nucléaire		Non	-
Mouvement de terrain		Non	-
Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	**Oui**	*Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.*
	ICPE : Installations industrielles	**Oui**	*Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.*
Cavités souterraines		**Oui**	*Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres autour d'une cavité identifiée.*
Canalisation TMD		Non	-

Source des données : https://www.georisques.gouv.fr/

1164

SOMMAIRE

Synthèses 1
Imprimé officiel 5
Localisation sur cartographie des risques 6
Obligations Légales de Débroussaillement 8
Déclaration de sinistres indemnisés 9
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés 12
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions 13
Annexes 14

PARMEXPERTS
Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

1285

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 20/01/2025

Parcelle(s) : KW0239

66 Rue de France 06000 Nice

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**prescrit**	oui [x]	non [ ]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**appliqué par anticipation**	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**approuvé**	oui [x]	non [ ]

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation [x]	Crue torrentielle [ ]	Remontée de nappe [ ]	Submersion marine [ ]		Avalanche [ ]
Mouvement de terrain [ ]	Mvt terrain-Sécheresse [ ]	Séisme [x]	Cyclone [ ]		Eruption volcanique [ ]
Feu de forêt [ ]	autre [ ]				

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn	oui[1] [ ]	non [ ]
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés [1]	oui [ ]	non [ ]

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**prescrit**	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**appliqué par anticipation**	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**approuvé**	oui [ ]	non [x]

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers [ ]	Affaissement [ ]	Effondrement [ ]	Tassement [ ]	Emission de gaz [ ]
Pollution des sols [ ]	Pollution des eaux [ ]	autre [ ]		

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm	oui [ ]	non [x]
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés	oui [ ]	non [ ]

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**approuvé**	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**prescrit**	oui [ ]	non [x]

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel [ ]	Effet thermique [ ]	Effet de surpression [ ]	Effet toxique [ ]	Projection [ ]

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé en zone de prescription	oui [ ]	non [x]
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	oui [ ]	non [ ]
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*	oui [ ]	non [ ]

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1 [ ] Très faible	zone 2 [ ] Faible	zone 3 [ ] Modérée	zone 4 [x] Moyenne	zone 5 [ ] Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1 [x] Faible	zone 2 [ ] Faible avec facteur de transfert	zone 3 [ ] Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* oui [ ] non [ ]

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui [ ] non [x]

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 16120 du 07/10/2019 portant création des SIS dans le département

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui [ ] non [x]

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans [ ] oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans [ ] non [ ] zonage indisponible [ ]

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone	oui [ ]	non [ ]
L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser	oui [ ]	non [ ]

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillement (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillement	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler	oui [ ]	non [ ]

Parties concernées

Vendeur	SARL petites locations	à		le	
Acquéreur	-	à		le	

[1] cf. section 'Réglementation et prescriptions de travaux'.
1, Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie1 et sur sa seule responsabilité
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

1286

Séisme

PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

Concerné*

** L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques*



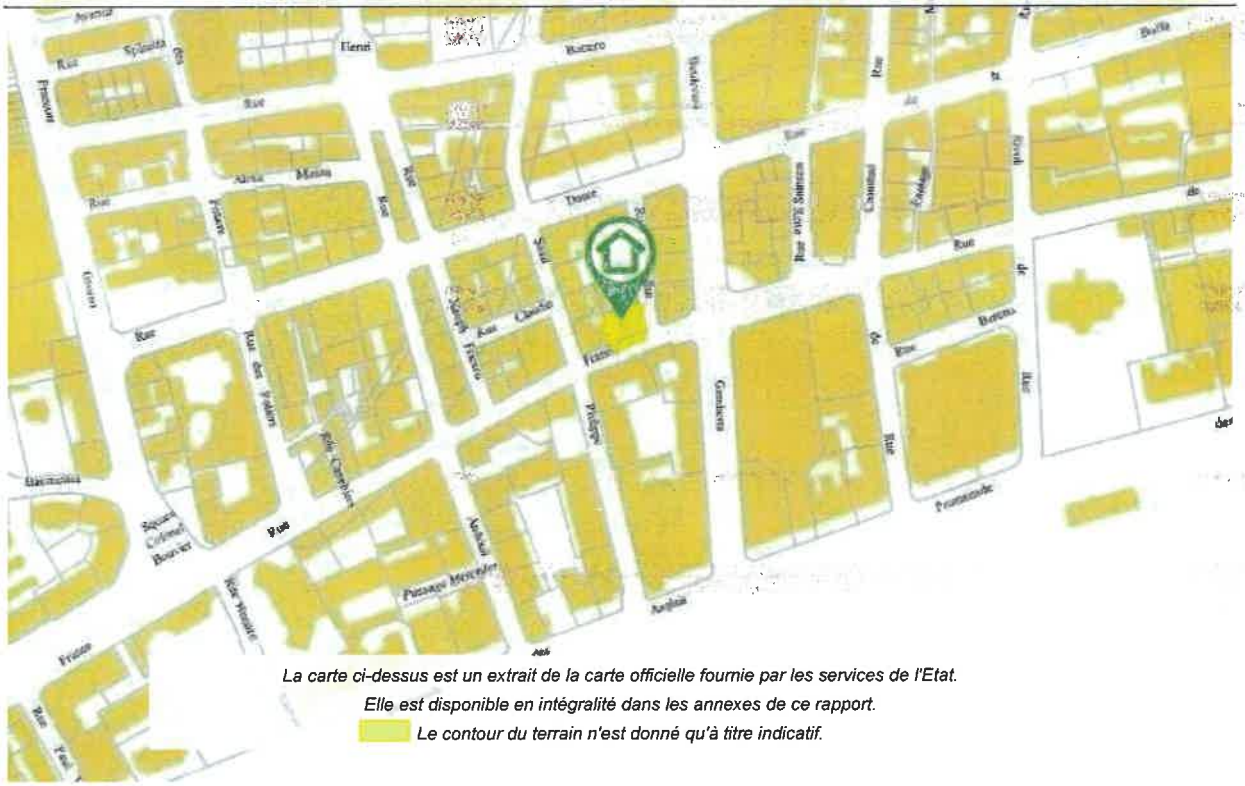
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020

Non concerné*

** L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques*



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

12 67

Inondation

PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), prescrit le 25/03/2020

Concerné*

** Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.*
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.

Feu de forêt

PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017

Non concerné*

** L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques*



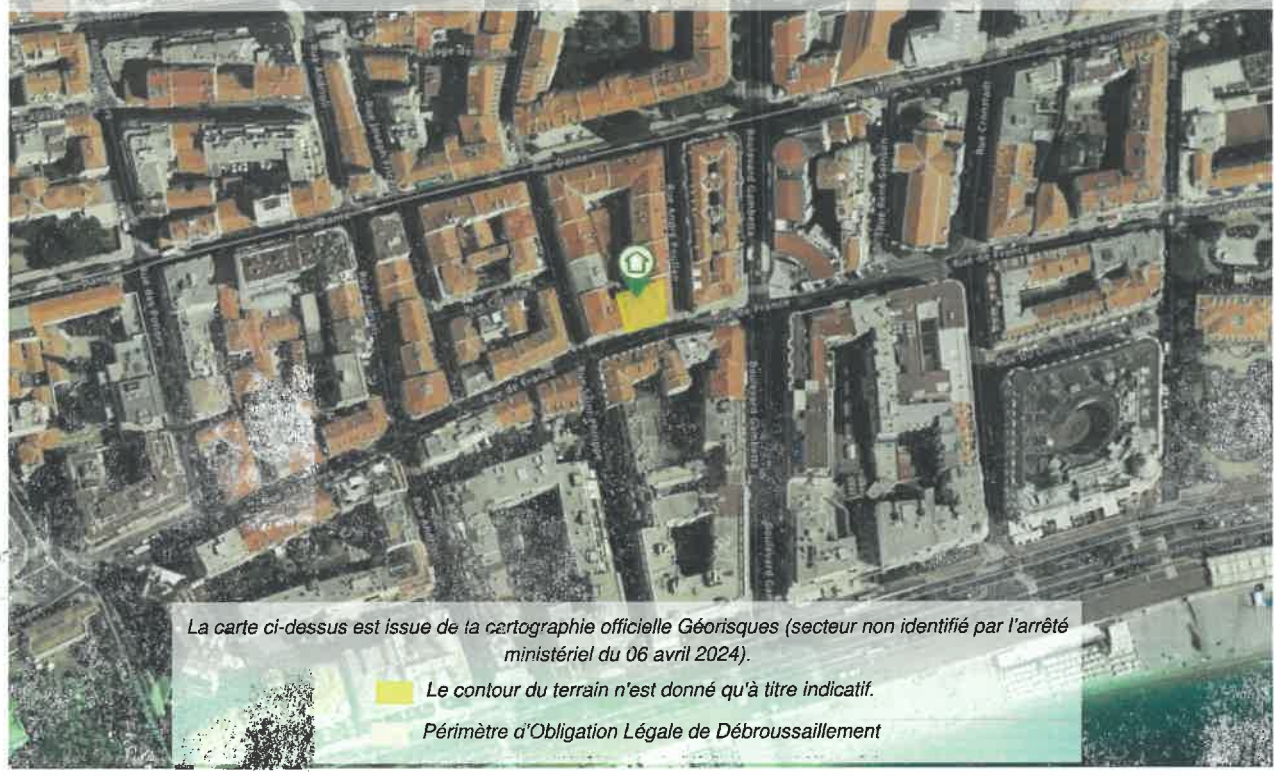
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

1288

Obligations Légales de Débroussaillement

Non Concerné *

** Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillement.*



La carte ci-dessus est issue de la cartographie officielle Géorisques (secteur non identifié par l'arrêté ministériel du 06 avril 2024).

Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Périmètre d'Obligation Légale de Débroussaillement

Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillement

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un **périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillement** et s'il remplit **l'une ou l'autre des conditions suivantes** (cf. article L.134-6 du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
  - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
  - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
  - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
  - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
  - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - une installation classée pour la protection de l'environnement.

1689

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/10/2024	20/10/2024	05/11/2024	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/03/2024	03/03/2024	01/06/2024	☐
Mouvement de terrain	02/03/2024	03/03/2024	03/12/2024	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/02/2024	26/02/2024	14/06/2024	☐
Mouvement de terrain	26/02/2024	26/02/2024	03/12/2024	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2023	30/06/2023	02/07/2024	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	08/09/2023	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/10/2020	03/10/2020	08/10/2020	☐
Marée de tempête	02/10/2020	03/10/2020	08/10/2020	☐
Mouvement de terrain	20/12/2019	22/12/2019	06/06/2021	☐
Mouvement de terrain	01/12/2019	02/12/2019	12/06/2020	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2019	24/11/2019	30/11/2019	☐
Mouvement de terrain	22/11/2019	24/11/2019	13/02/2020	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/11/2019	03/11/2019	19/12/2019	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/10/2019	31/10/2019	24/10/2020	☐
Mouvement de terrain	31/10/2019	03/11/2019	03/12/2020	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	03/10/2015	03/10/2015	08/10/2015	☐
Mouvement de terrain	03/10/2015	04/10/2015	02/03/2016	☐
Mouvement de terrain	14/11/2014	15/11/2014	07/06/2015	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	09/11/2014	11/11/2014	19/02/2015	☐
Mouvement de terrain	09/11/2014	12/11/2014	07/06/2015	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/2014	05/11/2014	06/01/2015	☐
Mouvement de terrain	04/11/2014	05/11/2014	07/06/2015	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	16/01/2014	18/01/2014	02/02/2014	☐
Mouvement de terrain	16/01/2014	20/01/2014	26/04/2014	☐
Mouvement de terrain	04/01/2014	06/01/2014	26/04/2014	☐
Mouvement de terrain	25/12/2013	26/12/2013	26/04/2014	☐
Mouvement de terrain	07/03/2013	09/03/2013	26/10/2013	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/2012	30/09/2012	13/01/2013	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	24/09/2012	24/09/2012	13/01/2013	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	08/11/2011	08/11/2011	07/03/2012	☐
Mouvement de terrain	05/11/2011	09/11/2011	15/06/2012	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/11/2010	15/11/2010	10/04/2011	☐
Mouvement de terrain	30/10/2010	25/12/2010	22/06/2011	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	04/05/2010	04/05/2010	26/06/2010	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	19/02/2010	19/02/2010	26/06/2010	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	01/01/2010	02/01/2010	13/05/2010	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	22/12/2009	22/12/2009	13/05/2010	☐

1230

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Mouvement de terrain	22/12/2009	29/12/2009	13/05/2010	☐
Mouvement de terrain	13/12/2008	17/12/2008	01/07/2009	☐
Par submersion marine	30/11/2008	01/12/2008	21/05/2009	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/12/2005	03/12/2005	14/05/2006	☐
Mouvement de terrain	02/12/2005	03/12/2005	10/10/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	23/04/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	22/02/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	23/04/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	22/02/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	23/04/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	22/02/2008	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	31/10/2003	01/11/2003	23/05/2004	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	04/05/2007	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/08/2002	26/08/2002	24/01/2003	☐
Mouvement de terrain	24/11/2000	24/11/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2000	24/11/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	05/11/2000	06/11/2000	23/03/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/11/2000	06/11/2000	29/12/2000	☐
Mouvement de terrain	05/11/2000	06/11/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/10/2000	11/10/2000	29/12/2000	☐
Mouvement de terrain	11/10/2000	15/10/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/06/2000	06/06/2000	22/11/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	☐
Mouvement de terrain	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/09/1999	19/09/1999	19/03/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/1998	30/09/1998	05/02/1999	☐
Glissement de terrain	24/12/1996	25/12/1996	22/08/1998	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/01/1996	12/01/1996	14/02/1996	☐
Affaissement - Eboulement, chutes de pierres et de blocs Glissement de terrain	11/01/1996	12/01/1996	17/04/1996	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/1994	06/11/1994	25/11/1994	☐
Glissement de terrain	10/01/1994	11/01/1994	10/06/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/01/1994	13/01/1994	10/06/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/10/1993	10/10/1993	24/10/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/10/1992	06/10/1992	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/09/1992	10/09/1992	28/03/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/06/1992	24/06/1992	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/06/1992	19/06/1992	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/09/1991	30/09/1991	15/10/1992	☐
Par submersion marine	28/09/1991	30/09/1991	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/02/1989	26/02/1989	25/07/1989	☐
Par submersion marine	25/02/1989	26/02/1989	07/02/1990	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/08/1983	24/08/1983	08/10/1983	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	06/02/1983	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	02/12/1982	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : https://www.georisques.gouv.fr/

(25)

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Préfecture : Nice - Alpes-Maritimes
Commune : Nice

Adresse de l'immeuble :
66 Rue de France
Parcelle(s) : KW0239
06000 Nice
France

Etabli le :

Vendeur :

SARL petites locations

Acquéreur :

1252

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	☐	☐

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

1253

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Séisme » approuvé le 28/01/2019, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "bâtiment, installation ou équipement appartenant à la catégorie d'importance IV." : référez-vous au règlement, page(s) 21

Documents de référence

> Règlement du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

> Note de présentation du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 20/01/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2023-065/DDTM/PRNT en date du 30/06/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn Séisme approuvé le 28/01/2019
  Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque Inondation Par une crue (débordement de cours d'eau) et par le PPRn Inondation prescrit le 25/03/2020.
  A ce jour, aucun réglement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
- Cartographie réglementaire du PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020
- Cartographie réglementaire du PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillement

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

1256

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Déplacements – Risques – Sécurité
Pôle Risques Naturels et Technologiques

AP n° 2023 – 065 / DDTM / PRNT

Nice, le 30 JUIN 2023

Arrêté préfectoral
abrogeant l'arrêté n° 2022-109 du 4 juillet 2022 relatif à la liste des communes soumises à l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers soumis à des risques naturels et technologiques majeurs

Le préfet des Alpes-Maritimes
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 à L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27 et R. 563-1 à R. 563-8 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-4 et L 271-5 ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu le décret 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret 2010-1254 du 10 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques ;

Considérant que l'article 236 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets introduit plusieurs évolutions applicables depuis le 1er janvier 2023 ;

Considérant que le vendeur et le bailleur sont dans l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur l'état des risques ;

Considérant que l'état des risques est accessible sur le site Géorisques, à partir de l'onglet sur l'état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (https://errial.georisques.gouv.fr),

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes ;

ARRÊTE

Article 1er :

L'arrêté préfectoral n°2022-109 du 4 juillet 2022 dressant la liste des communes dans lesquelles s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est abrogé à compter de la date de publication du présent arrêté.

Article 2 :

Les documents cités à l'article R. 125-24 du code de l'environnement relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers et la pollution des sols sont consultables en préfecture (direction départementale des territoires et de la mer), sous-préfecture, mairies concernées et également sur les sites suivant :

- http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-naturels-et-technologiques
- http://www.georisques.gouv.fr
- https://catastrophes-naturelles.ccr.fr/les-arretes

Article 3 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes. Une copie est adressée aux maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté et à la chambre départementale des notaires.

Article 4 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes

Il est possible de déposer le recours devant le Tribunal administratif par la voie électronique via l'application internet « Télérecours citoyens » sur l'adresse suivante : https://www.telerecours.fr/.

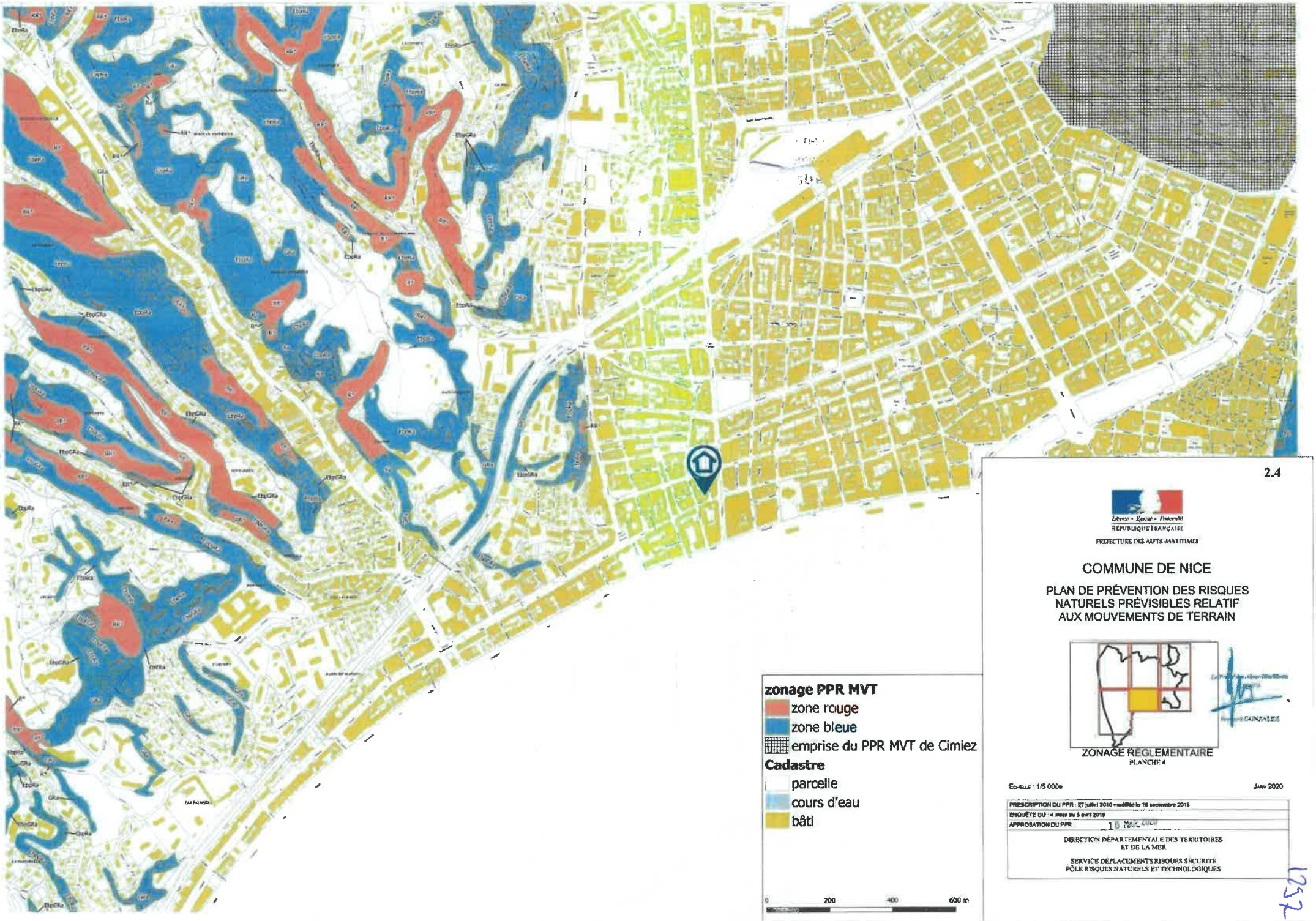
Article 5 :

Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le directeur départemental des territoires et de la mer et les maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG/4522

Philippe LOOS


CLASSIFICATION DES BATIMENTS *
LEGENDE
ECHELLE 1/5000e
Zone B0 : Rocher sans effet de site topographique
Zone B1 : Sédiment peu épais avec effet de site lithologique
Zone B2 : Sédiment d'épaisseur moyenne, avec effet de site lithologique
Zone B3 : Sédiment épais avec effet de site lithologique
Zone B4 : Rocher avec effet de site topographique
SPECTRES DE REPONSE DES BATIMENTS A L'ACTION SISMIQUE
4.4
COMMUNE DE NICE



2.4

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE NICE

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES RELATIF AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN

ZONAGE RÉGLEMENTAIRE
PLANCHE 4

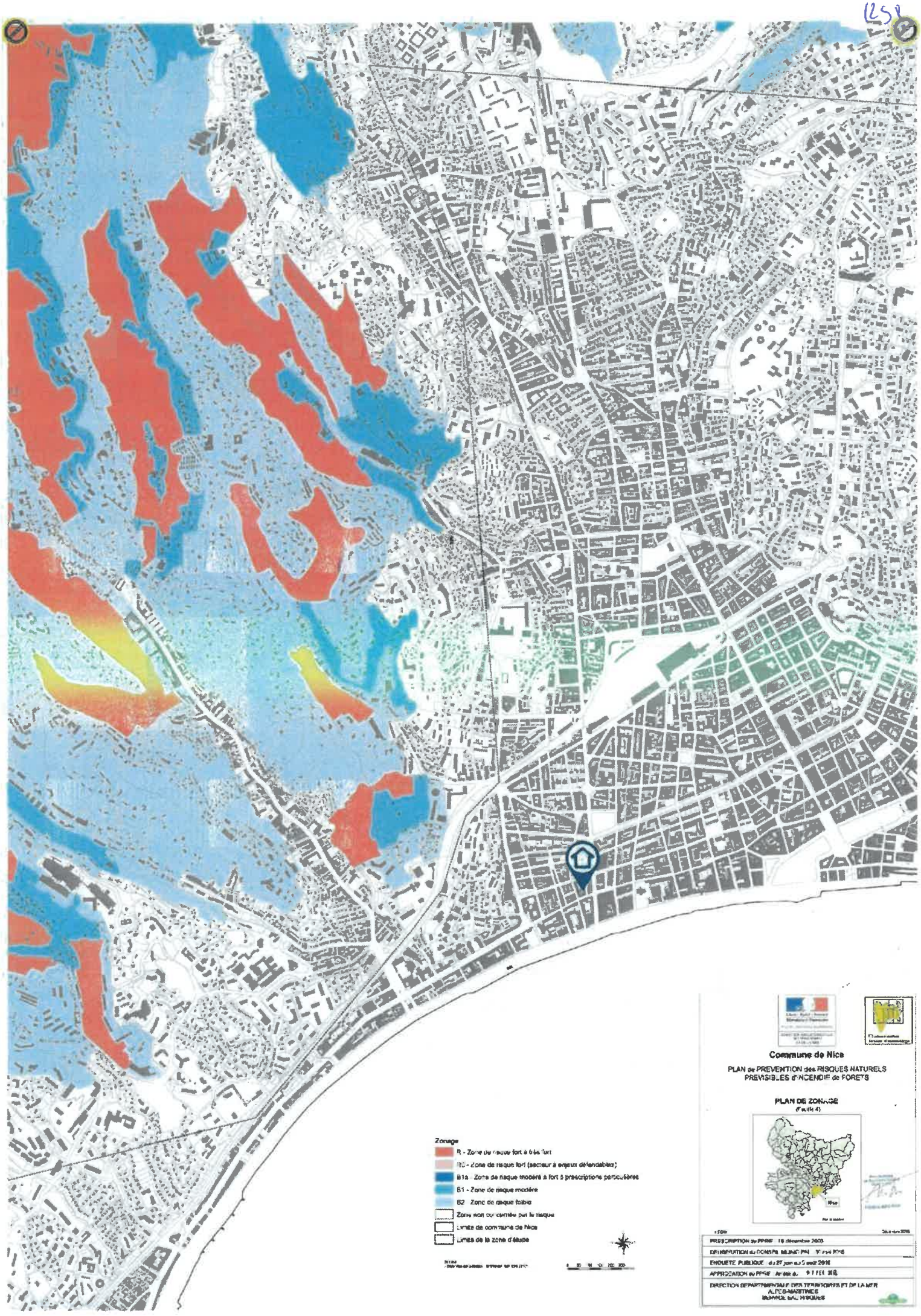
Échelle : 1/5 000e — Juin 2020

PRESCRIPTION DU PPR : 27 juillet 2010 modifié le 18 septembre 2015	
ENQUÊTE DU : 4 mars au 5 avril 2018	
APPROBATION DU PPR :	10 MAR. 2020

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

SERVICE DÉPLACEMENTS RISQUES SÉCURITÉ
PÔLE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

1232



Commune de Nice

PLAN de PREVENTION des RISQUES NATURELS PREVISIBLES d'INCENDIE de FORETS

PLAN DE ZONAGE

PRESCRIPTION du PPRIF : 16 décembre 2003

ENQUETE PUBLIQUE : du 27 juin au 5 août 2016

APPROBATION du PPRIF : par arrêté du 9 FEV 2018

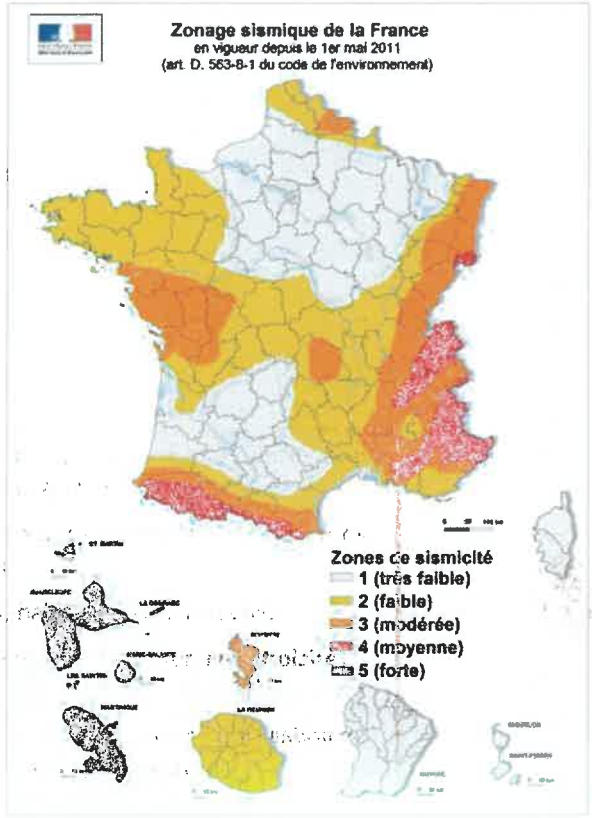
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER
ALPES-MARITIMES
SERVICE RISQUES

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

1295

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.
Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte.** Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique.**

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone5
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- **en zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

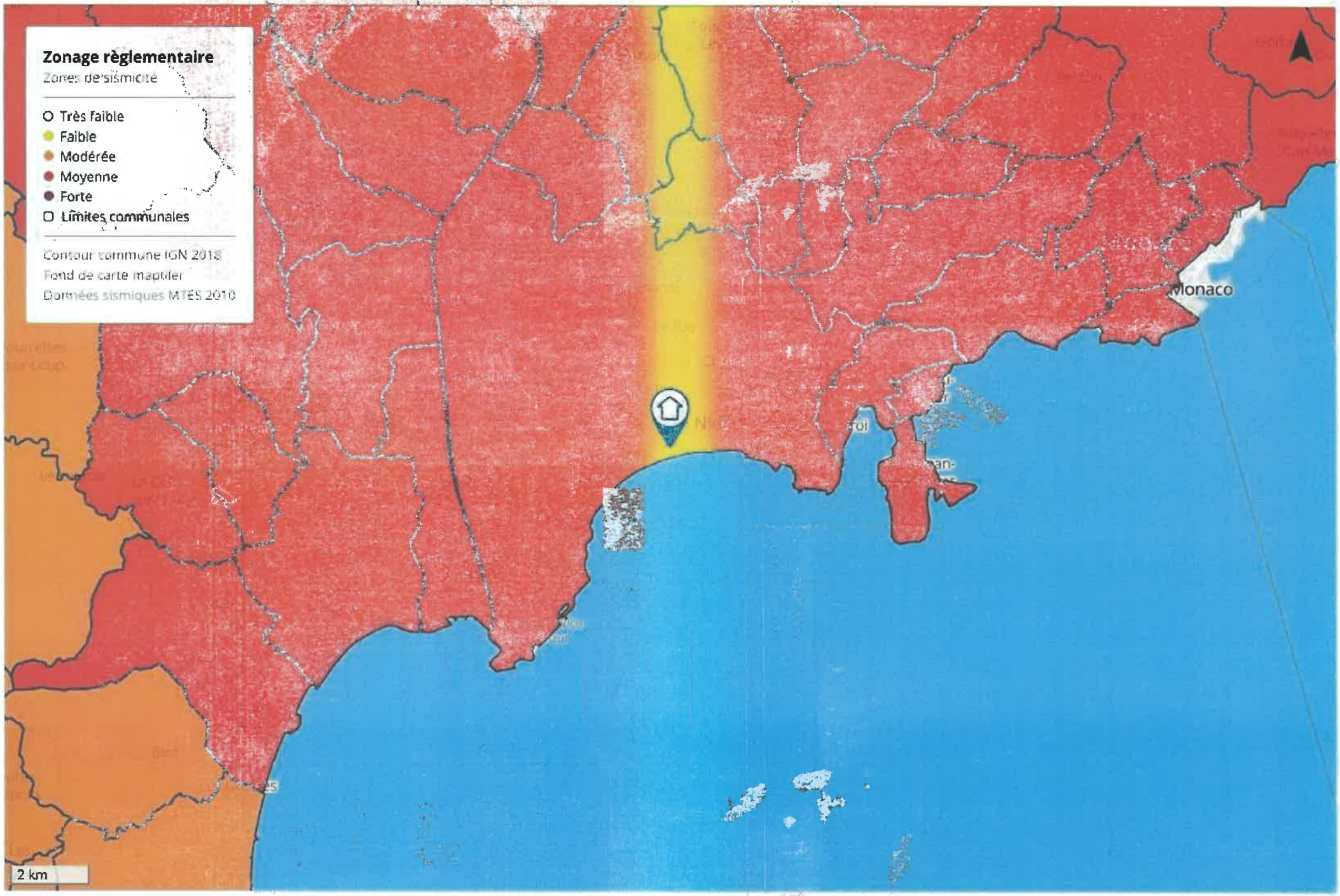
Pour connaitre, votre zone de sismicité: https:// www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme

Que faire en cas de séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme


Zonage règlementaire
Zones de sismicité
Très faible
Faible
Modérée
Moyenne
Forte
Limites communales
Contour commune IGN 2018
Fond de carte maptiler
Données sismiques MTES 2010
Monaco
2 km

1360

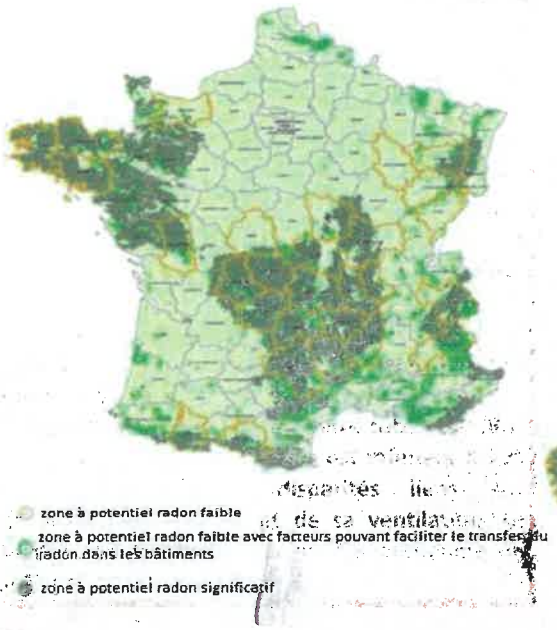
MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

1 sur

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols
France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.
Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.
Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).
La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.
Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).
Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m3, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

1362

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

1303

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE

Liberté
Égalité
Fraternité

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillement

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillement (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillement autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt,** dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Maison débroussaillée épargnée par le passage d'un feu - source : ONF, retravaillée

Le débroussaillement consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres[1] autour de son habitation, à réduire la quantité de végétaux et à créer des discontinuités dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.
Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillement vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives.

[1] *Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.*

1304

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :
https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/OLD-obligations-legales-de-debroussaillement

MON TERRAIN EST SITUÉ DANS LE ZONAGE INFORMATIF DES OLD
Que dois-je faire ?

Terrain nu

Vous n'avez pas à débroussailler votre terrain, sauf si vous êtes en zone urbaine.

Terrain construit ou en chantier

Vous devez débroussailler[2] **exclusivement dans le zonage informatif des OLD** :

- **les abords** des constructions sur une profondeur minimale de **50 mètres** ;
- **les voies** privées sur une profondeur maximum de **10 mètres**[3] de part et d'autre de la voie.

Attention : dans les **zones urbaines** délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussaillement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, l'**intégralité de votre parcelle.**

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques) : profondeur de débroussaillement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussaillement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussaillement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussaillement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celle-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussaillement sur une parcelle voisine**.

Dans ce cas :

- informez vos voisins de vos obligations de débroussaillement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser (modèle de courrier) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussaillement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussaillement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

[2] Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement.
[3] Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

1305

Exemple :

Le propriétaire débroussaille les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en oeuvre incombe en **priorité au propriètaire de la zone de superposition**.

Si la superposition concerne **une parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD** elle-même, **chaque propriétaire dont les OLD débordent** sur cette parcelle est **responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.**

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillement doit être réalisé de **manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et ainsi déborder sur une parcelle voisine**.

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillement sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillement comprend plusieurs types de travaux :



- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.

Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

1366

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- **des sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées, exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débroussaillée partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13) - source : ONF

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillement :

- Site internet de votre préfecture
- Jedebroussaille.gouv.fr
- Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques
- Page sur les obligations légales de débroussaillement | Géorisques
- Observatoire des forêts françaises
- Articles L. 134-5 à L. 134-18 du code forestier

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE

Direction générale de la prévention des risques - Décembre 2024

PARMEXPERTS
Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

1367

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 25/IMO/12886
Réalisé par Richard AUDA
Pour le compte de SAS PARMEXPERTS

Date de réalisation : 26 mars 2026 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023

Références du bien

Adresse du bien
66 Rue de France
06000 Nice

Référence(s) cadastrale(s):
KW0239

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur
SARL petites locations

Acquéreur
-



Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation Par une crue (débordement de cours...	prescrit	14/01/2025	oui	non	p.6
PPRn	Séisme	approuvé	28/01/2019	oui	oui (1)	p.6
PPRn	Mouvement de terrain	approuvé	16/03/2020	non	non	p.7
PPRn	Feu de forêt	approuvé	07/02/2017	non	non	p.7
PPRn	Inondation Débordement rapide (torrentiel)	approuvé	17/11/1999	non	non	-
PPRn	Mouvement de terrain Localisé (fontis) du à des...	approuvé	05/12/2008	non	non	-

1308

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
SIS (2)	Pollution des sols	approuvé	07/10/2019	non	-	-
PPRn	Inondation	révisé	15/01/2014	non	non	-
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillement				non	-	p.8
Zonage de sismicité : 4 - Moyenne (3)				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible (4)				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit (5)	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	78 sites * à - de 500 mètres

** Ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.*

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".

(2) Secteur d'Information sur les Sols.

(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

1369

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)

Risques		Concerné	Détails
Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui	*Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	*Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	*Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.*
	Remontées de nappes	Oui	*Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).*
Installation nucléaire		Non	-
Mouvement de terrain		Non	-
Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	*Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.*
	ICPE : Installations industrielles	Oui	*Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.*
Cavités souterraines		Oui	*Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres autour d'une cavité identifiée.*
Canalisation TMD		Non	-

Source des données : https://www.georisques.gouv.fr/

1316

Sommaire

Synthèses 1
Formulaire récapitulatif 5
Localisation sur cartographie des risques 6
Obligations Légales de Débroussaillement 8
Déclaration de sinistres indemnisés 9
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés 14
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions 15
Annexes 16

1311

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 26/03/2026

Parcelle(s) : KW0239

66 Rue de France 06000 Nice

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	prescrit	oui [x]	non [ ]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	appliqué par anticipation	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	approuvé	oui [x]	non [ ]

Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation [x] | Crue torrentielle [ ] | Remontée de nappe [ ] | Submersion marine [ ] | Avalanche [ ]
Mouvement de terrain [ ] | Mvt terrain-Sécheresse [ ] | Séisme [x] | Cyclone [ ] | Eruption volcanique [ ]
Feu de forêt [ ] | autre [ ]

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn : oui [ ] non [ ]
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés[1] : oui [ ] non [ ]

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	prescrit	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	appliqué par anticipation	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	approuvé	oui [ ]	non [x]

Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers [ ] | Affaissement [ ] | Effondrement [ ] | Tassement [ ] | Emission de gaz [ ]
Pollution des sols [ ] | Pollution des eaux [ ] | autre [ ]

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm : oui [ ] non [x]
si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés : oui [ ] non [ ]

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	approuvé	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	prescrit	oui [ ]	non [x]

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel [ ] | Effet thermique [ ] | Effet de surpression [ ] | Effet toxique [ ] | Projection [ ]

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est situé en zone de prescription	oui [ ]	non [x]
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	oui [ ]	non [ ]
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location*	oui [ ]	non [ ]

*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1 [ ] Très faible | zone 2 [ ] Faible | zone 3 [ ] Modérée | zone 4 [x] Moyenne | zone 5 [ ] Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1 [x] Faible | zone 2 [ ] Faible avec facteur de transfert | zone 3 [ ] Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T* : oui [ ] non [ ]

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) : oui [ ] non [x]

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 16120 du 07/10/2019 portant création des SIS dans le département

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret : oui [ ] non [x]

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans [ ] | oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans [ ] | non [ ] | zonage indisponible [ ]

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone	oui [ ]	non [ ]
L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser	oui [ ]	non [ ]

*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillement (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillement	oui [ ]	non [x]
L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler	oui [ ]	non [ ]

Parties concernées

Vendeur	SARL petites locations	à		le	
Acquéreur	-	à		le	

[1] cf. section 'Réglementation et prescriptions de travaux'.
1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie1 et sur sa seule responsabilité
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

1312

Inondation

PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), prescrit le 14/01/2025

Concerné*

* Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.

Séisme

PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

Concerné*

* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Feu de forêt

PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



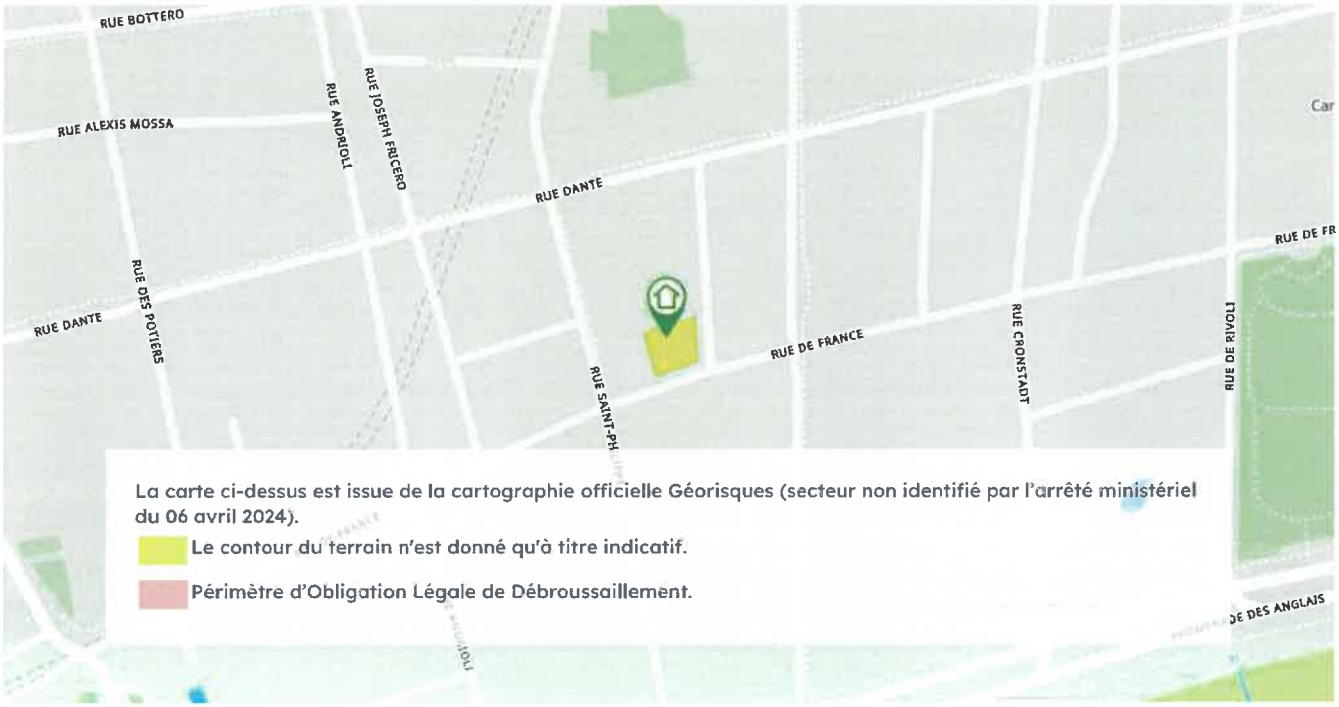
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

1314

Obligations Légales de Débroussaillement

Non Concerné *

* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillement.



Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillement

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un **périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillement** et s'il remplit **l'une ou l'autre des conditions suivantes** (cf. article L.134-6 du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
  - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
  - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
  - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
  - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
  - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - une installation classée pour la protection de l'environnement.

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/10/2024	20/10/2024	05/11/2024	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/03/2024	03/03/2024	01/06/2024	☐
Mouvement de terrain	02/03/2024	03/03/2024	03/12/2024	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/02/2024	26/02/2024	14/06/2024	☐
Mouvement de terrain	26/02/2024	26/02/2024	03/12/2024	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2023	30/06/2023	02/07/2024	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	08/09/2023	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/10/2020	03/10/2020	08/10/2020	☐
Marée de tempête	02/10/2020	03/10/2020	08/10/2020	☐
Mouvement de terrain	20/12/2019	22/12/2019	06/06/2021	☐
Mouvement de terrain	01/12/2019	02/12/2019	12/06/2020	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2019	24/11/2019	30/11/2019	☐
Mouvement de terrain	22/11/2019	24/11/2019	13/02/2020	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/11/2019	03/11/2019	19/12/2019	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/10/2019	31/10/2019	24/10/2020	☐
Mouvement de terrain	31/10/2019	03/11/2019	03/12/2020	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	03/10/2015	03/10/2015	08/10/2015	☐
Mouvement de terrain	03/10/2015	04/10/2015	02/03/2016	☐
Mouvement de terrain	14/11/2014	15/11/2014	07/06/2015	☐

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	09/11/2014	11/11/2014	19/02/2015	☐
Mouvement de terrain	09/11/2014	12/11/2014	07/06/2015	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/2014	05/11/2014	06/01/2015	☐
Mouvement de terrain	04/11/2014	05/11/2014	07/06/2015	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	16/01/2014	18/01/2014	02/02/2014	☐
Mouvement de terrain	16/01/2014	20/01/2014	26/04/2014	☐
Mouvement de terrain	04/01/2014	06/01/2014	26/04/2014	☐
Mouvement de terrain	25/12/2013	26/12/2013	26/04/2014	☐
Mouvement de terrain	07/03/2013	09/03/2013	26/10/2013	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/2012	30/09/2012	13/01/2013	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	24/09/2012	24/09/2012	13/01/2013	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	08/11/2011	08/11/2011	07/03/2012	☐
Mouvement de terrain	05/11/2011	09/11/2011	15/06/2012	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/11/2010	15/11/2010	10/04/2011	☐
Mouvement de terrain	30/10/2010	25/12/2010	22/06/2011	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	04/05/2010	04/05/2010	26/06/2010	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	19/02/2010	19/02/2010	26/06/2010	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	01/01/2010	02/01/2010	13/05/2010	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	22/12/2009	22/12/2009	13/05/2010	☐
Mouvement de terrain	22/12/2009	29/12/2009	13/05/2010	☐
Mouvement de terrain	13/12/2008	17/12/2008	01/07/2009	☐
Par submersion marine	30/11/2008	01/12/2008	21/05/2009	☐

1317

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/12/2005	03/12/2005	14/05/2006	☐
Mouvement de terrain	02/12/2005	03/12/2005	10/10/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	23/04/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	22/02/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	23/04/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	22/02/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	23/04/2008	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	22/02/2008	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	31/10/2003	01/11/2003	23/05/2004	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	04/05/2007	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/08/2002	26/08/2002	24/01/2003	☐
Mouvement de terrain	24/11/2000	24/11/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2000	24/11/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	05/11/2000	06/11/2000	23/03/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/11/2000	06/11/2000	29/12/2000	☐
Mouvement de terrain	05/11/2000	06/11/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/10/2000	11/10/2000	29/12/2000	☐
Mouvement de terrain	11/10/2000	15/10/2000	14/06/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/06/2000	06/06/2000	22/11/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	☐
Mouvement de terrain	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/09/1999	19/09/1999	19/03/2000	☐

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/1998	30/09/1998	05/02/1999	☐
Glissement de terrain	24/12/1996	25/12/1996	22/08/1998	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/01/1996	12/01/1996	14/02/1996	☐
Affaissement - Eboulement, chutes de pierres et de blocs Glissement de terrain	11/01/1996	12/01/1996	17/04/1996	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/1994	06/11/1994	25/11/1994	☐
Glissement de terrain	10/01/1994	11/01/1994	10/06/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/01/1994	13/01/1994	10/06/1994	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/10/1993	10/10/1993	24/10/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/10/1992	06/10/1992	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/09/1992	10/09/1992	28/03/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/06/1992	24/06/1992	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/06/1992	19/06/1992	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/09/1991	30/09/1991	15/10/1992	☐
Par submersion marine	28/09/1991	30/09/1991	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/02/1989	26/02/1989	25/07/1989	☐
Par submersion marine	25/02/1989	26/02/1989	07/02/1990	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/08/1983	24/08/1983	08/10/1983	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	06/02/1983	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	02/12/1982	☐

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : https://www.georisques.gouv.fr/

Préfecture : Nice - Alpes-Maritimes

Commune : Nice

Adresse de l'immeuble

66 Rue de France
Parcelle(s) : KW0239
06000 Nice

France

Établi le :

Acquéreur :

Vendeur :

SARL petites locations

1320

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien».

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	☐	☐

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

1320

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Séisme » approuvé le 28/01/2019, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "bâtiment, installation ou équipement appartenant à la catégorie d'importance IV." : référez-vous au règlement, page(s) 21

Documents de référence

- Règlement du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
- Note de présentation du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 26/03/2026 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2023-065/DDTM/PRNT en date du 30/06/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation Par une crue (débordement de cours d'eau) et par le PPRn Inondation prescrit le 14/01/2025.

A ce jour, aucun réglement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.

- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn Séisme approuvé le 28/01/2019

Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.

- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

1322

Sommaire des annexes

Arrêté Préfectoral départemental n° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023

Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
- Cartographie réglementaire du PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020
- Cartographie réglementaire du PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillement

À titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Déplacements – Risques – Sécurité
Pôle Risques Naturels et Technologiques

AP n° 2023 – 065 / DDTM / PRNT

Nice, le 30 JUIN 2023

Arrêté préfectoral
abrogeant l'arrêté n° 2022-109 du 4 juillet 2022 relatif à la liste des communes soumises à l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers soumis à des risques naturels et technologiques majeurs

Le préfet des Alpes-Maritimes
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 à L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27 et R. 563-1 à R. 563-8 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-4 et L 271-5 ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu le décret 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret 2010-1254 du 10 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques ;

Considérant que l'article 236 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets introduit plusieurs évolutions applicables depuis le 1er janvier 2023 ;

Considérant que le vendeur et le bailleur sont dans l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur l'état des risques ;

Considérant que l'état des risques est accessible sur le site Géorisques, à partir de l'onglet sur l'état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (https://errial.georisques.gouv.fr),

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes ;

ARRÊTE

Article 1er :

L'arrêté préfectoral n°2022-109 du 4 juillet 2022 dressant la liste des communes dans lesquelles s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est abrogé à compter de la date de publication du présent arrêté.

Article 2 :

Les documents cités à l'article R. 125-24 du code de l'environnement relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers et la pollution des sols sont consultables en préfecture (direction départementale des territoires et de la mer), sous-préfecture, mairies concernées et également sur les sites suivant :

- http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-naturels-et-technologiques
- http://www.georisques.gouv.fr
- https://catastrophes-naturelles.ccr.fr/les-arretes

Article 3 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes. Une copie est adressée aux maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté et à la chambre départementale des notaires.

Article 4 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes

Il est possible de déposer le recours devant le Tribunal administratif par la voie électronique via l'application internet « Télérecours citoyens » sur l'adresse suivante : https://www.telerecours.fr/.

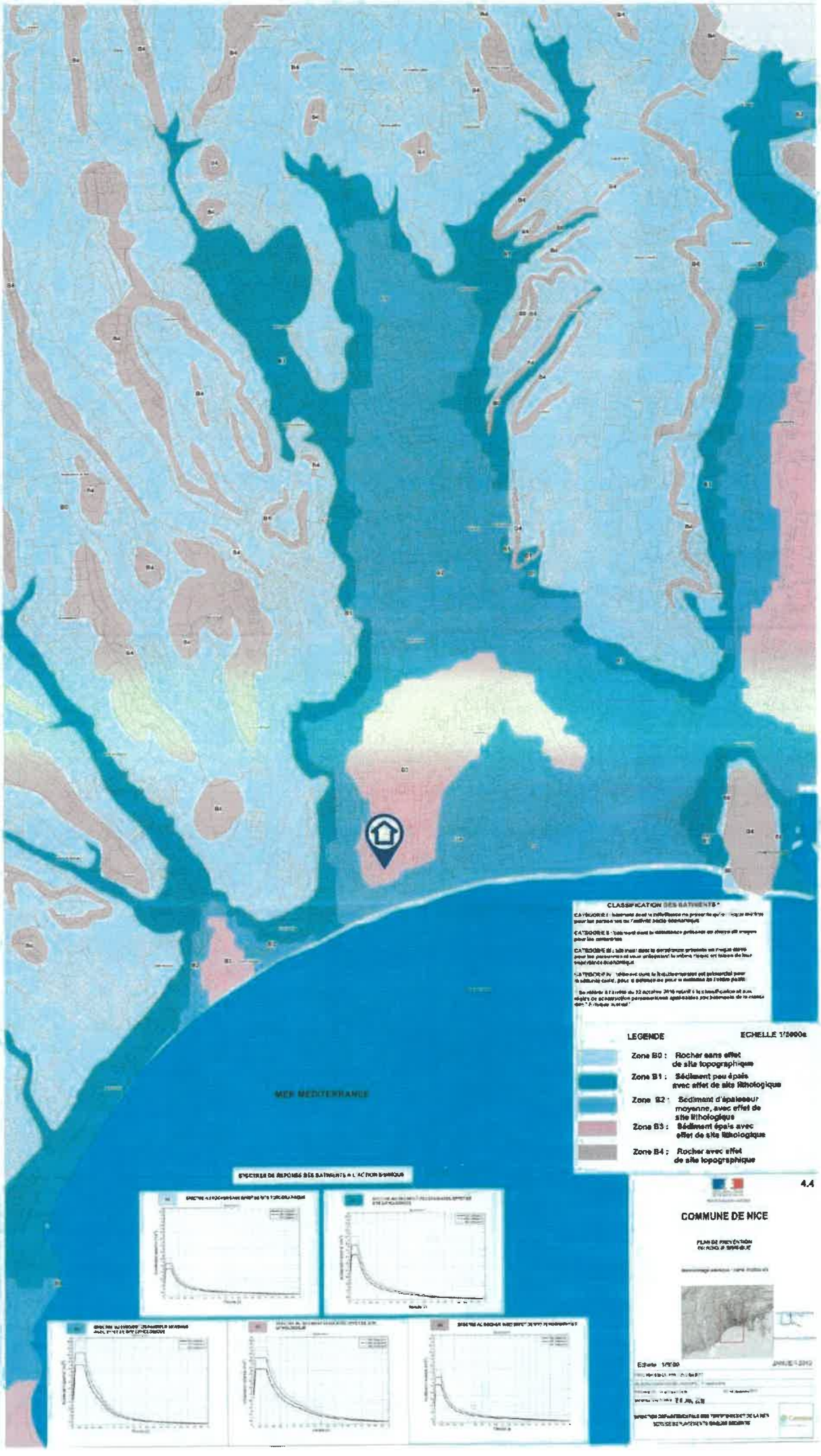
Article 5 :

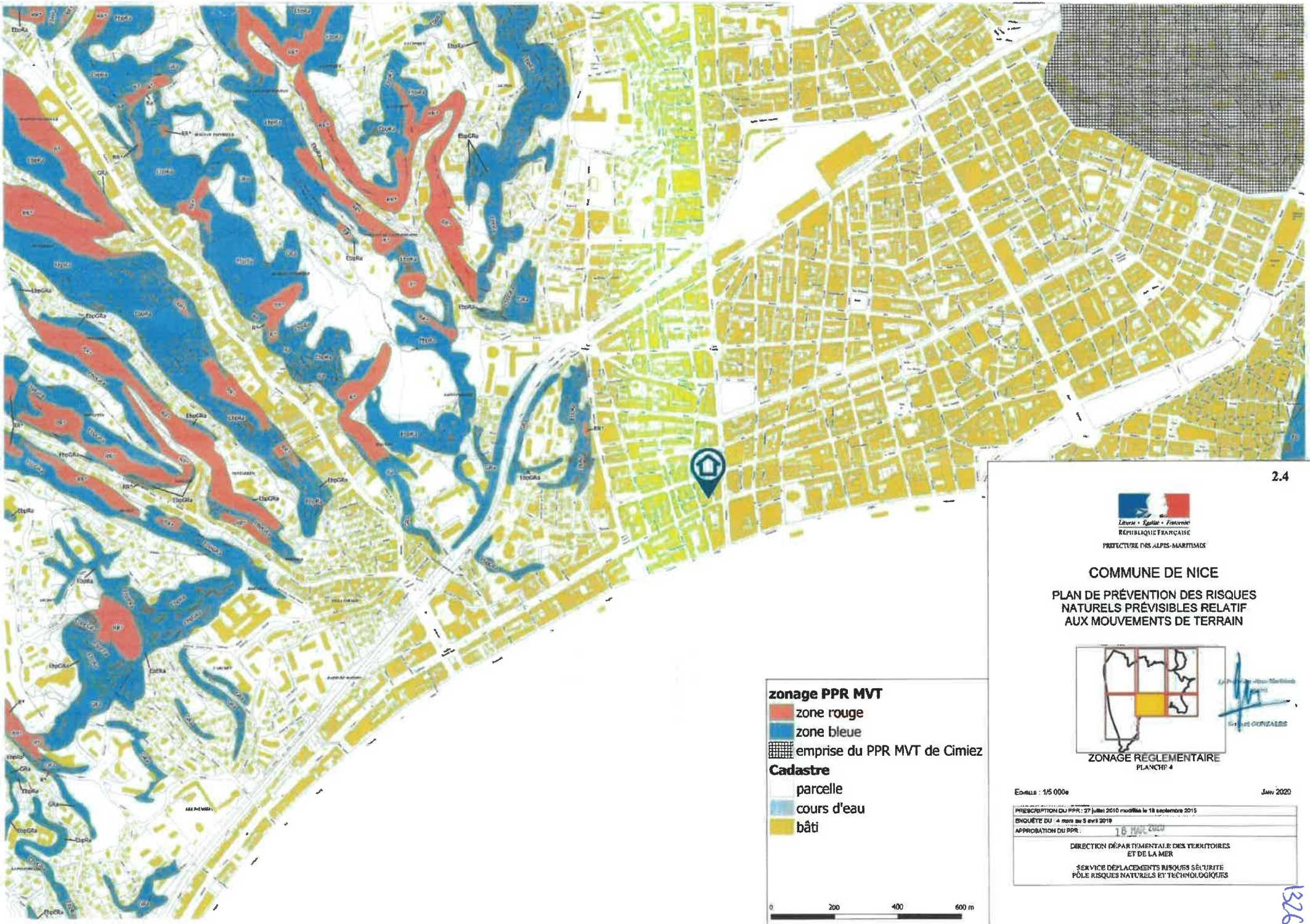
Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le directeur départemental des territoires et de la mer et les maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG/4522

Philippe LOOS

1325


CLASSIFICATION DES BATIMENTS *
LEGENDE
ECHELLE 1/5000e
Zone B0 : Rocher sans effet de site topographique
Zone B1 : Sédiment peu épais avec effet de site lithologique
Zone B2 : Sédiment d'épaisseur moyenne, avec effet de site lithologique
Zone B3 : Sédiment épais avec effet de site lithologique
Zone B4 : Rocher avec effet de site topographique
MER MEDITERRANEE
SPECTRES DE REPONSE DES BATIMENTS A L'ACTION SISMIQUE
4.4
COMMUNE DE NICE
Echelle 1/5000
JANVIER 2012



2.4

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE NICE

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES RELATIF AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN

ZONAGE RÉGLEMENTAIRE
PLANCHE 4

ÉCHELLE : 1/5 000e

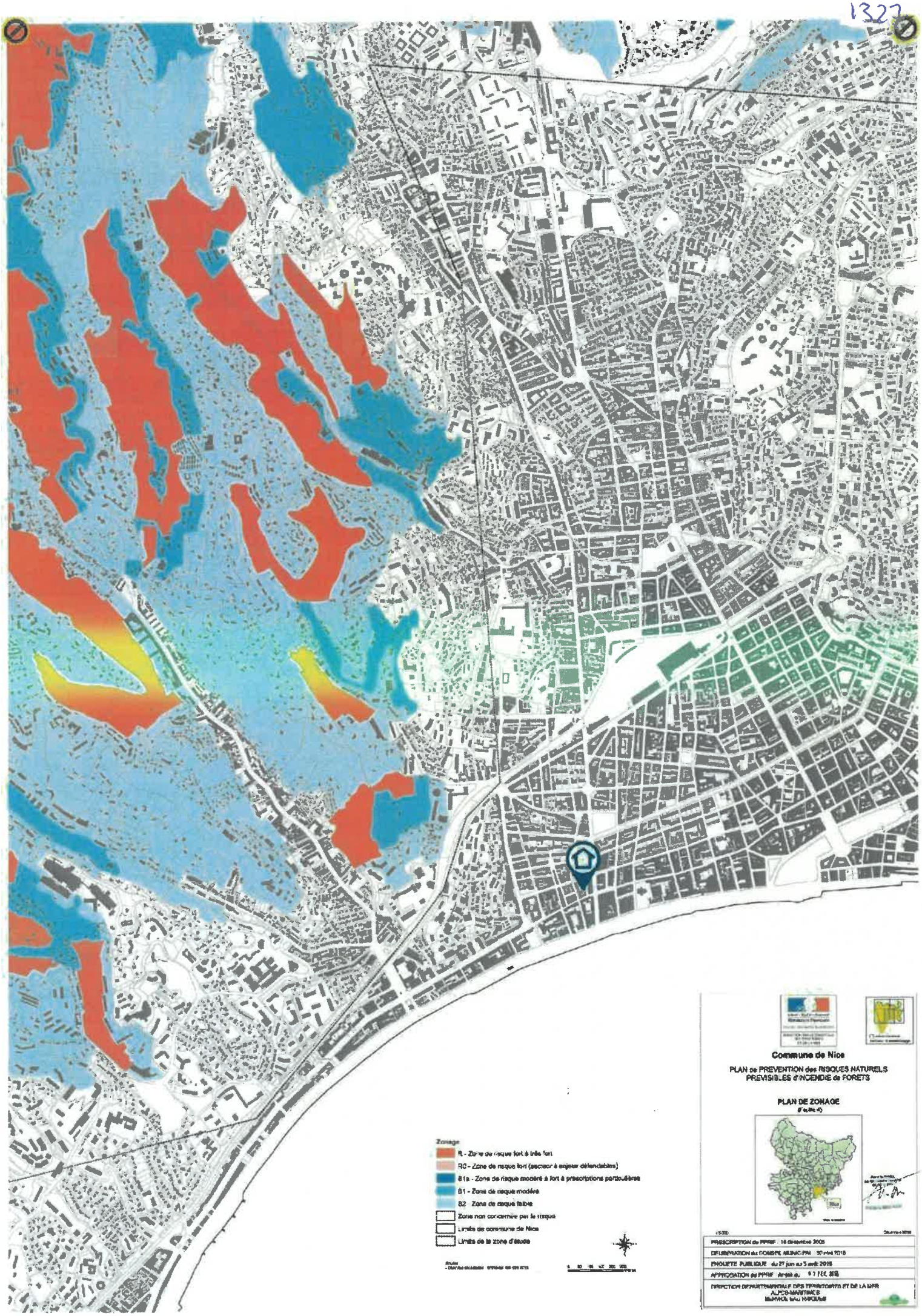
JUIN 2020

PRESCRIPTION DU PPR :	27 juillet 2010 modifiée le 18 septembre 2015
ENQUÊTE DU :	4 mars au 5 avril 2019
APPROBATION DU PPR :	16 MAI 2020

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

SERVICE DÉPLACEMENTS RISQUES SÉCURITÉ
PÔLE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

1326



Commune de Nice

PLAN de PREVENTION des RISQUES NATURELS PREVISIBLES d'INCENDIE de FORETS

PLAN DE ZONAGE

PRESCRIPTION du PPRIF :	18 décembre 2008
DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL :	30 mai 2016
ENQUETE PUBLIQUE :	du 27 juin au 5 août 2016
APPROBATION du PPRIF :	arrêté du 07 FEV. 2018

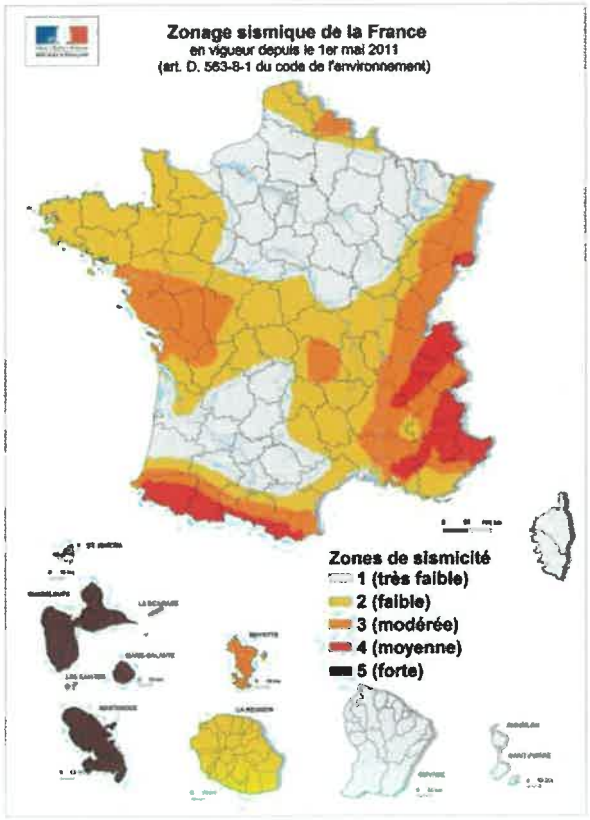
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER
ALPES-MARITIMES
SERVICE EAU RISQUES

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

1088

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.
Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone5
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence		Eurocode 8		
IV		Aucune exigence		Eurocode 8		

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- **en zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

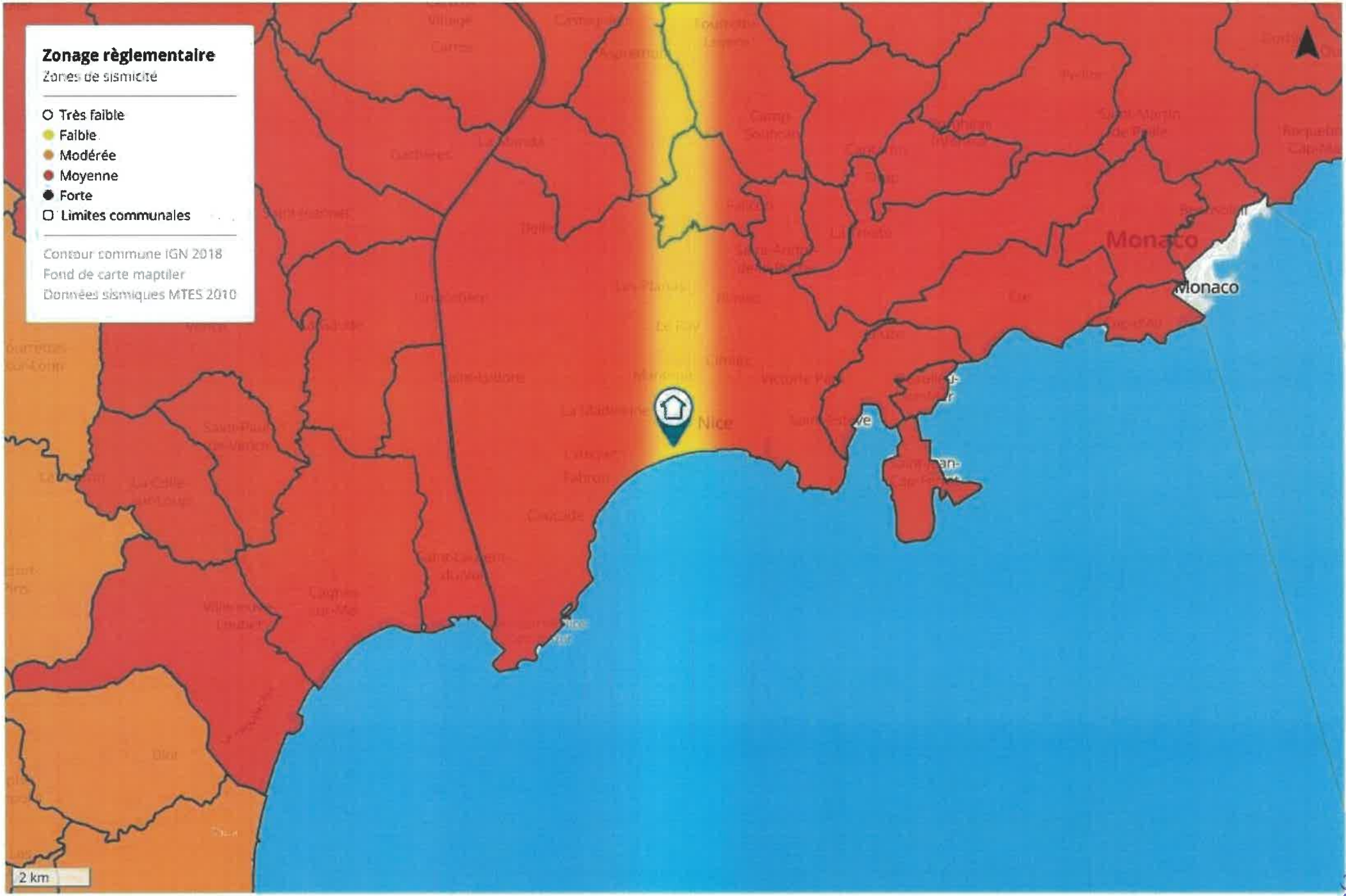
Pour connaitre, votre zone de sismicité: **https://www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »**

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme

Que faire en cas de séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme


Zonage règlementaire
Zones de sismicité
Très faible
Faible
Modérée
Moyenne
Forte
Limites communales
Contour commune IGN 2018
Fond de carte maptiler
Données sismiques MTES 2010
Monaco
Monaco
Nice
2 km

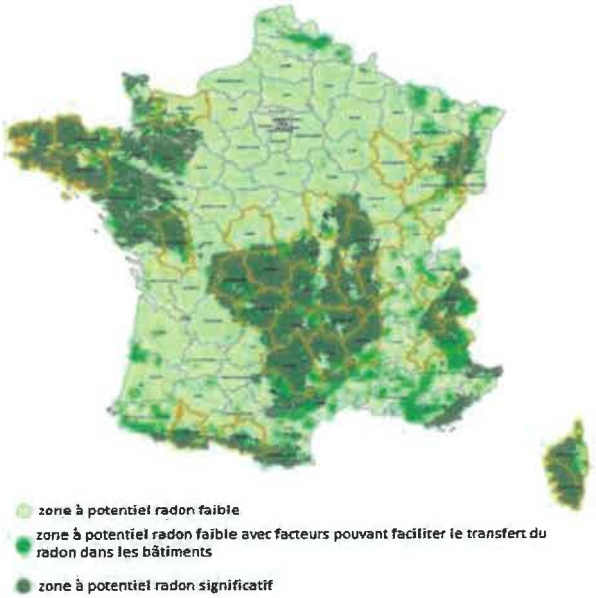
MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

1336

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.
Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...
Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.
Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).
La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.
Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).
Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m3, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).
Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.
Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.
Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

1332

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE

Liberté
Égalité
Fraternité

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillement

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillement (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillement autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillement, source : ONF.

Le débroussaillement consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres[1] autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les **constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie**.

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillement, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

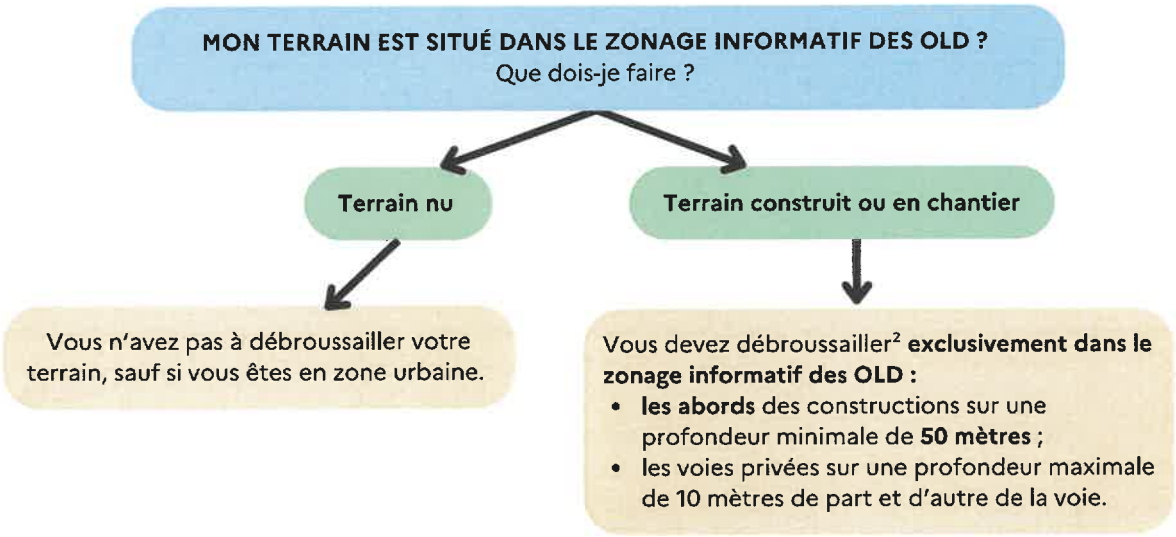
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

[1] Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

1333

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :
https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/OLD-obligations-legales-de-debroussaillement



Attention : dans les **zones urbaines** délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussaillement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, **l'intégralité de votre parcelle**.

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussaillement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussaillement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussaillement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussaillement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussaillement sur une parcelle voisine.**

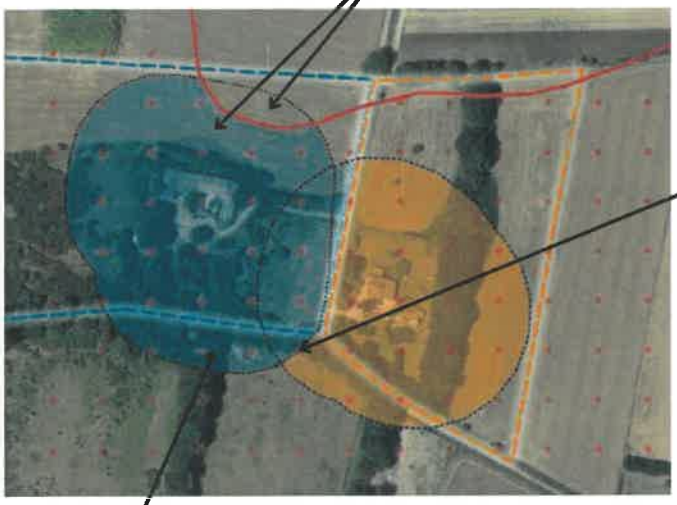
Dans ce cas :

- informez vos voisins de vos obligations de débroussaillement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser (modèle de courrier) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussaillement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussaillement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

[2] Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement.
[3] Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

EXEMPLE :

Le propriétaire débroussaille les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en **priorité au propriétaire de la zone de superposition.**

Si la superposition concerne une **parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD** elle-même, **chaque propriétaire dont les OLD débordent** sur cette parcelle est **responsable du débroussaillement des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.**

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillement doit être réalisé **de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine.**

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillement sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**



Le débroussaillement comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'**automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.

Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

1335

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte , amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées , exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillement :

Site internet de votre préfecture

Jedebroussaille.gouv.fr

Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques

Obligations légales de débroussaillement | Géorisques

Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE

Liberté
Égalité
Fraternité

1336

KIT saisonnier

location habitation saisonnière

Contrat de location de locaux vacants meublés
à usage d'habitation exclusivement

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom et adresse, date et lieu de naissance du ou des BAILLEUR(S) MR Roccatti Federico (SARL Patte location), Via Gaudio N° 25, 18038 Sanremo - tél. [redacted]

dénommé(s) "LE BAILLEUR",

nom et adresse, date et lieu de naissance du ou des PRENEUR(S) MR AHAMADI el-Farouk né le 6/12/85 à MAMOUDZOU tél = [redacted]

dénommé(s) "LE LOCATAIRE"

Entre le BAILLEUR ci- son mandataire et le LOCATAIRE
Il a été convenu ce qui suit

Le bailleur donne à loyer par les présentes les locaux meublés désignés dans l'état descriptif ci-après au titre de résidence provisoire et de plaisance, aux charges et conditions suivantes que le locataire accepte et s'oblige à exécuter et à accomplir.

I - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur doit :

délivrer au locataire un logement et un mobilier exempts de défauts, conformes à l'état descriptif et à l'inventaire, maintenir le logement en bon état locatif, restituer le dépôt de garantie en fin de location, selon les modalités stipulées dans le chapitre VII ci-après, sauf à retenir la somme dont le locataire pourrait être redevable à son égard s'il est concerné, respecter ses obligations de déclarations auprès des médias et des organismes concernés.

II - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire s'oblige :

à user paisiblement des locaux loués en "bon père de famille"; à les occuper personnellement, sans excéder le nombre d'occupants prévus dans les conditions particulières; à faire assurer les lieux et les meubles et objets mobiliers loués contre les risques locatifs, vol, incendie, explosion, dégâts des eaux, recours des voisins et tous sinistres dus à l'électricité, au gaz ou à tout autre cause, pendant toute la durée de la location (en cas de vol ou d'infraction par suite de gel, fonte des neiges, inondations... dans les lieux loués, le bailleur ne sera jamais tenu responsable); à ne rien faire qui puisse, de son fait ou des personnes de sa maison, nuire à la tranquillité des voisins ou des autres occupants (tapage, bruits, odeurs, fumées ou autres), à satisfaire aux charges de la ville et de police auxquelles tout locataire est tenu; à s'abstenir de jeter des objets de nature à obstruer les canalisations des appareils sanitaires et autres, faute de quoi il sera redevable des frais occasionnés pour le remise en service de ces équipements; à user des équipements et du matériel laissés à sa disposition en se conformant strictement à leur mode d'utilisation; à répondre des dégradations et pertes survenues pendant son occupation; à supporter les travaux urgents dont les frais incombent au bailleur qui apparaîtraient en cours de location sans pouvoir réclamer aucune réduction de loyer ou d'indemnité; à permettre au bailleur de faire visiter les lieux loués, pendant la durée de la location, soit pour vendre, soit pour louer, sous réserve d'être prévenu vingt-quatre heures à l'avance; à libérer les lieux le dernier jour de location et les restituer dans l'état dans lequel il les a pris.

Le locataire s'interdit :

l'exercice de tout commerce, profession ou industrie; de se substituer quelque personne que ce soit, ni sous-louer, même gratuitement, les lieux loués, sauf accord écrit du bailleur; d'apporter des meubles et objets mobiliers autres que le linge et les objets courants nécessaires à son séjour; de changer la disposition des meubles et des lieux, de déménager ou d'échanger les meubles et objets mobiliers; la détention de chien d'attaque.

III - LOYER

Le loyer, indiqué dans les conditions particulières, doit être réglé au(x) terme(s) convenu(s) dans lesdites conditions.

IV - RÉSERVATION (avance de loyer)

Si l'avance de loyer est versée "à titre d'ARRHES", chaque partie (bailleur ou locataire) peut se désister; le locataire, en abandonnant ses arrhes, le bailleur en en restituant le double.

Si l'avance de loyer est faite "à titre d'ACOMPTE", la partie qui prend l'initiative de l'annulation devra indemniser l'autre de la totalité du préjudice subi (montant total du prix de la location, pour le locataire, si le logement n'a pu être retrouvé, ou préjudice financier subi par le bailleur).

V - CHARGES - ACCESSOIRES

Le locataire devra acquitter les charges qui lui incombent telles dans les conditions particulières ci-après et la taxe de séjour, s'il y a lieu.

VI - DÉPÔT DE GARANTIE

Le jour de la prise de possession des lieux, le locataire doit consigner au bailleur ou à son mandataire le montant total du dépôt de garantie prévu dans les conditions particulières.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, lui sera remboursé en fin de jouissance, après remise des clefs, dans le plus bref délai, et, au plus tard, un mois après, sous déduction des sommes qui pourraient être dues au bailleur, soit pour frais de nettoyages, soit pour remplacer les draps détériorés ou manquants, soit pour les dégâts causés dans les lieux loués, soit pour les charges locatives ou autres. Le dépôt de garantie ne peut, en aucun cas, être affecté par le locataire au paiement anticipé de loyer. Le locataire s'engage à indemniser le bailleur à hauteur du préjudice subi si le dépôt s'avérait insuffisant.

VII - INVENTAIRE - ÉTAT DES LIEUX

Un inventaire et un état des lieux seront établis contradictoirement à l'arrivée du locataire pour être annexés au présent engagement. S'il n'avait pas été établi, les lieux sont réputés loués en bon état de réparations locatives et de propreté.

VIII - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement aux échéances ou en cas d'inexécution d'une des clauses du présent engagement, et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le bailleur pourra, lorsque la résiliation immédiate du présent contrat. L'expulsion du locataire aura lieu sur simple ordonnance du Juge des Référés. Les frais de poursuites resteront à la charge du locataire. Les loyers échus pendant la durée d'exécution à celle du paiement effectif. Le bailleur pourra obtenir la résiliation du bail si le locataire est condamné pour trouble de jouissance par une décision de justice passée en force de chose jugée.

IX - ÉLECTION DE DOMICILE

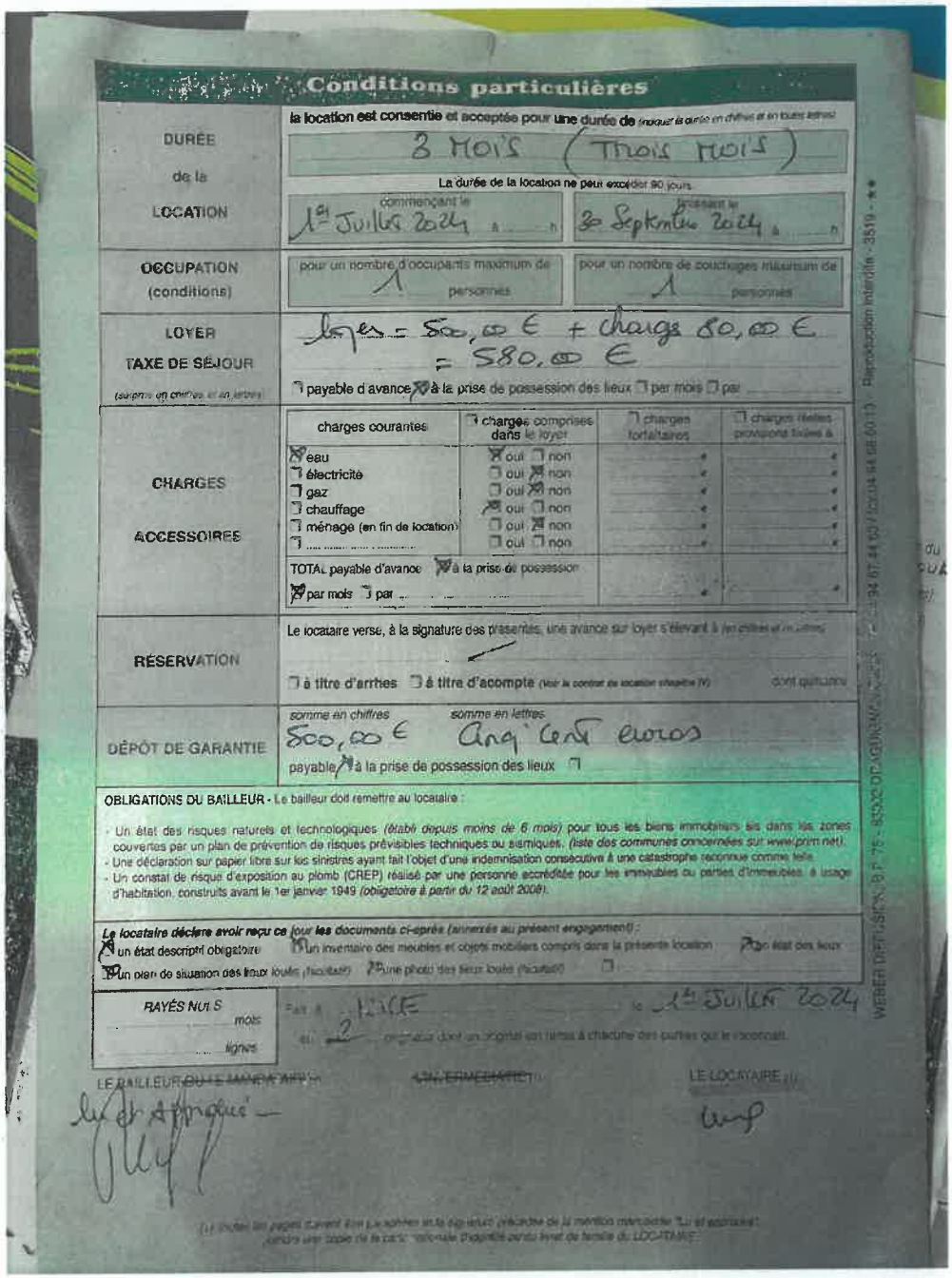
Les parties signataires font élection de domicile, le bailleur en sa demeure et le locataire dans les lieux loués.

X - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte sont à la charge du locataire.

3 503167 250006

1337



Conditions particulières

DURÉE de la LOCATION

la location est consentie et acceptée pour une durée de (indiquer la durée en chiffres et en toutes lettres)

3 MOIS (Trois MOIS)

La durée de la location ne peut excéder 90 jours.

commençant le 1er Juillet 2024 à ... h — finissant le 30 Septembre 2024 à ... h

OCCUPATION (conditions)

pour un nombre d'occupants maximum de 1 personnes — pour un nombre de couchages maximum de 1 personnes

LOYER TAXE DE SÉJOUR (compris en chiffres et en lettres)

loyer = 500,00 € + charges 80,00 €
= 580,00 €

☐ payable d'avance ☒ à la prise de possession des lieux ☐ par mois ☐ par .....

CHARGES ACCESSOIRES

charges courantes	☐ charges comprises dans le loyer	☐ charges forfaitaires	☐ charges réelles provisions fixées à
☒ eau	☒ oui ☐ non	€	€
☐ électricité	☐ oui ☒ non	€	€
☐ gaz	☐ oui ☒ non	€	€
☐ chauffage	☒ oui ☐ non	€	€
☐ ménage (en fin de location)	☐ oui ☒ non	€	€
☐	☐ oui ☐ non	€	€
TOTAL payable d'avance ☒ à la prise de possession ☒ par mois ☐ par		€	€

RÉSERVATION

Le locataire verse, à la signature des présentes, une avance sur loyer s'élevant à (en chiffres et en lettres)

☐ à titre d'arrhes ☐ à titre d'acompte (voir le contrat de location chapitre IV) dont quittance

DÉPÔT DE GARANTIE

somme en chiffres 500,00 € — somme en lettres Cinq Cents euros

payable ☒ à la prise de possession des lieux ☐

OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur doit remettre au locataire :

- Un état des risques naturels et technologiques *(établi depuis moins de 6 mois)* pour tous les biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. *(liste des communes concernées sur www.prim.net)*.
- Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle.
- Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé par une personne accréditée pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, construits avant le 1er janvier 1949 *(obligatoire à partir du 12 août 2008)*.

Le locataire déclare avoir reçu ce jour les documents ci-après (annexés au présent engagement) :

☒ un état descriptif obligatoire ☒ un inventaire des meubles et objets mobiliers compris dans la présente location ☒ un état des lieux
☒ un plan de situation des lieux loués (facultatif) ☒ une photo des lieux loués (facultatif) ☐ .....

RAYÉS NULS ..... mots ..... lignes

Fait à LILLE le 1er Juillet 2024

en 2 originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR ~~OU LE MANDATAIRE~~ (1) — ~~OU L'ENTREMETTEUR~~ (1) — LE LOCATAIRE (1)

Lu et Approuvé

Lu et Approuvé

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

Joindre une copie de la pièce d'identité d'après annexe fixée au feuillet du LOCATAIRE

WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 59320 DUNKERQUE CEDEX 1 - Tél. 03 28 67 44 00 / 03 28 64 64 66 - Reproduction interdite - 3519 - ★★

250 1338

EXPÉDITION REVÊTUE
DE LA FORMULE EXÉCUTOIRE
République Française
Au nom du peuple français

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE
Chambre 1-8

ARRÊT AU FOND
DU 29 OCTOBRE 2025

N° 2025 / 279

N° RG 25/04795

N° Portalis
DBVB-V-B7J-BOW5V

S.C.P. BTSG²

C/

Ahamadi
EL FAROUK

Décision déférée à la Cour :

Jugement du Juge des contentieux de la protection de NICE en date du 13 Mars 2025 enregistrée au répertoire général sous le n° 25/00675.

APPELANTE

S.C.P. BTSG²
Es qualité de « Mandataire judiciaire » de la « EURL PETITES LOCATIONS », sis 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE

représentée par Me Gilles BROCA, avocat au barreau de NICE

INTIMÉ

Monsieur Ahamadi EL FAROUK
né le 06 Décembre 1985 à MAMOUDZOU (MAYOTTE), demeurant 66 Rue de France 06200 NICE

Signification de la DA, avis de fixation et conclusions le 06/05/2025 à l'étude

défaillant

--*-*-*

Copie exécutoire
délivrée le :

30 OCT. 2025
à :

Me Gilles BROCA

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 804, 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le **09 Septembre 2025**, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Monsieur Jean-Paul PATRIARCHE, Conseiller, chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :
Monsieur Pierre LAROQUE, Président
Madame Céline ROBIN-KARRER, Conseillère
Monsieur Jean-Paul PATRIARCHE, Conseiller

Greffier lors des débats : Madame Maria FREDON.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 29 Octobre 2025.

ARRÊT

Rendu par défaut, prononcé par mise à disposition au greffe le **29 Octobre 2025**, signé par Monsieur Pierre LAROQUE, Président et Madame Maria FREDON, greffière, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

***

EXPOSÉ DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

Suivant arrêt rendu le 1er avril 2021, la chambre commerciale de la cour de céans a prononcé la mise en liquidation judiciaire de la SARL PETITES LOCATIONS et désigné la SCP BTSG², prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur.

Par ordonnance du 6 novembre 2024, le juge commissaire a autorisé le liquidateur à vendre aux enchères publiques divers biens immobiliers appartenant à la débitrice, et notamment une chambre mansardée constituant le lot n° 38 de l'état descriptif de division d'un immeuble en copropriété situé 66 rue de France à Nice.

Maître Eric BRUNEAU, commissaire de justice requis par le poursuivant, a constaté le 15 janvier 2025 que ledit bien était occupé par une personne se présentant sous l'identité de Cherif SAÏD ATHEMI, déclarant avoir été introduite dans les lieux par Ahmed (ou Ahamadi) EL FAROUK, ce dernier étant titulaire d'un contrat de location saisonnière conclu le 1er juillet 2024 avec M. Federico ROCCETTI, associé de la société PETITES LOCATIONS.

Par acte du 23 janvier 2025, Maître GASNIER a assigné MM. EL FAROUK et SAÏD ATHEMI à comparaître d'heure à heure devant le juge des référés pour entendre juger que ledit bail lui était inopposable en vertu de l'article L 641-9 du code de commerce, voir ordonner leur expulsion des lieux et obtenir paiement d'une indemnité d'occupation. Ce magistrat a renvoyé l'affaire devant la juridiction du fond en application de l'article 837 du code de procédure civile.

Monsieur Ahamadi EL FAROUK s'est opposé à cette action et a sollicité le maintien des effets de son bail, tacitement reconduit.

Monsieur Cherif SAÏD ATHEMI n'a pas comparu.

Par jugement réputé contradictoire rendu le 13 mars 2025, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Nice a :
- dit que le bail était inopposable au liquidateur,
- dit que M. EL FAROUK bénéficiait d'un titre d'occupation, au contraire de M. SAÏD ATHEMI,
- débouté Maître GASNIER de ses demandes dirigées contre M. EL FAROUK,
- ordonné l'expulsion de M. SAÏD ATHEMI,

- condamné M. SAÏD ATHEMI au paiement d'une indemnité d'occupation de 580 € par mois à compter de la signification de la décision jusqu'à son départ effectif des lieux,
- condamné le liquidateur, ès-qualités, aux dépens de l'instance.

Maître GASNIER a interjeté appel de cette décision le 17 avril 2025, intimant uniquement M. EL FAROUK, et l'affaire a reçu fixation à bref délai en application de l'article 906 du code de procédure civile.

Aux termes de conclusions déposées au greffe le 30 avril 2025 et signifiées le 6 mai à la partie intimée, auxquelles il est ici renvoyé pour l'exposé des moyens, l'appelant demande à la cour d'infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a dit que M. EL FAROUK bénéficiait d'un titre d'occupation et rejeté les prétentions dirigées à son encontre, et statuant à nouveau :
- d'ordonner l'expulsion de M. Ahamadi EL FAROUK et de toutes personnes de son chef du logement qu'il occupe sans droit ni titre dans l'immeuble sis 66 rue de France à Nice,
- de le condamner à payer une indemnité d'occupation de 580 € par mois à compter de l'assignation en référé du 23 janvier 2025 jusqu'à la libération effective des lieux,
- et de mettre à sa charge les entiers dépens, outre une somme de 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Monsieur Ahamadi EL FAROUK, régulièrement cité par acte signifié le 6 mai 2025 à son domicile, n'a pas constitué avocat, le présent arrêt devant être rendu par défaut.

DISCUSSION

En vertu de l'article L 641-9 du code de commerce, le jugement qui prononce la liquidation judiciaire emporte de plein droit, à partir de sa date, dessaisissement pour le débiteur de l'administration et de la disposition de ses biens, les droits et actions concernant son patrimoine devant être exercés par le liquidateur.

Il s'ensuit que l'acte juridique conclu par le débiteur dessaisi est inopposable au liquidateur, sans qu'il y ait lieu de distinguer selon que le tiers cocontractant a agi de bonne ou mauvaise foi.

Le tribunal ne pouvait donc, sans se contredire, juger que le bail était inopposable au liquidateur, mais que M. EL FAROUK bénéficiait néanmoins d'un titre d'occupation.

Il convient en conséquence d'infirmer les chefs de la décision critiqués et de faire droit aux demandes formées en cause d'appel, l'indemnité d'occupation réclamée correspondant au montant du loyer stipulé au bail litigieux.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant par défaut,

Infirme le jugement entrepris en ce qu'il a dit que Monsieur Ahamadi EL FAROUK bénéficiait d'un titre d'occupation et débouté le liquidateur des demandes dirigées à son encontre,

Statuant à nouveau de ces chefs :

Ordonne l'expulsion de Monsieur Ahamadi EL FAROUK et de toutes personnes de son chef du logement qu'il occupe sans droit ni titre au cinquième étage de l'immeuble sis 66 rue de France à Nice,

Condamne Monsieur Ahamadi EL FAROUK à payer entre les mains de Maître Denis GASNIER, ès-qualités de liquidateur de la société PETITES LOCATIONS, une indemnité d'occupation de 580 euros par mois à compter du 23 janvier 2025 jusqu'à la libération effective des lieux,

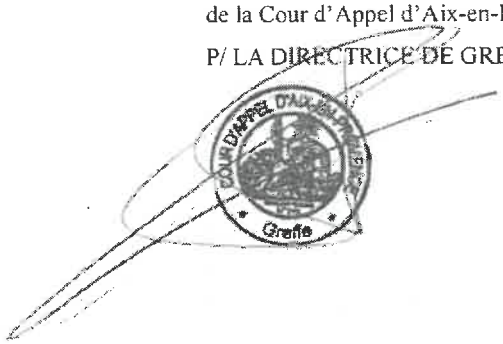
Condamne l'intimé aux entiers dépens de première instance et d'appel, ainsi qu'au paiement d'une somme de 1.500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

LA GREFFIERE **LE PRESIDENT**

En conséquence, la République Française
mande et ordonne,
- à tous les commissaires de justice, sur ce requis de mettre ledit arrêt à exécution,
- aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main,
- à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte, lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, le présent arrêt a été signé par le président et le greffier.

La présente copie exécutoire certifiée conforme a été signée par la directrice de greffe
de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence
P/ LA DIRECTRICE DE GREFFE



1352

SAS
Christopher SORRENTINO
Eric BRUNEAU
Commissaires de Justice associés

Adriana ROCHE
Commissaire de Justice salariée

5 rue de la liberté
B.P. 1269
06005 Nice Cedex 1
☎ : 04 97 03 11 30
✉ : info@pacajustice.fr
www.huissiersjustice-nice.com
IBAN N°: FR 76 10096 18085 00028139601 07
BIC : CMCI FR PP

Etude compétente dans le ressort de la cour d'appel d(e) Aix-en-Provence

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COPIE CONFORME A L'ORIGINAL

SIGNIFICATION D'UNE DECISION DE JUSTICE

(Opposition possible)

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE MARDI DIX FÉVRIER

Nous, Société par Actions Simplifiée Christopher SORRENTINO, Eric BRUNEAU, titulaire d'un office de Commissaire de Justice près du Tribunal Judiciaire de Nice, demeurant 5 Rue de la liberté 06000 NICE, soussigné par l'un d'eux,

A :
Mr EL FAROUK Ahamadi, né(e) le 06/12/1985 à MAMOUDZOU MAYOTTE, demeurant à (06000) NICE, 66 Rue de France, étage 5 couloir d porte fond du, couloir lot38

Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué à la modalité de signification.

A LA DEMANDE DE :
La SCP BTSG², en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, Maître Denis GASNIER, es qualité de liquidateur judicaire de la Société PETITES LOCATIONS, E.U.R.L immatriculée au RCS de NICE sous le n°521 414 276, dont le siège social est sis Nice (06100), 28, rue Philippe Andréani

Elisant domicile en mon étude

JE VOUS SIGNIFIE ET VOUS REMETS COPIE :
D'un arrêt par défaut rendu par la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 29/10/2025 portant la référence RG 25/04795

TRES IMPORTANT

OPPOSITION à la présente décision peut être formulée dans le délai d(e) **quinze jours** à compter de la date du présent acte, devant la juridiction qui a rendu la décision.

L'opposition est faite dans les formes prévues pour la demande en justice devant la juridiction qui a rendu la décision.

Selon la nature de cette demande, elle peut être faite par acte d'huissier, avec ou sans constitution d'avocat, par acte d'avocat à avocat, par simple déclaration écrite ou orale au greffe de la juridiction qui a rendu la décision, et contenir les moyens sur lesquels elle est fondée.

A l'expiration de ce délai, et si vous n'avez pas exercé cette voie de recours, vous pouvez encore formuler un **POURVOI EN CASSATION** dans un délai de **DEUX MOIS** qui est de rigueur, au greffe civil de la Cour de Cassation à PARIS, par le ministère d'un avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de Cassation constitué.

Ce délai est augmenté d'UN MOIS pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie française, dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises, et de DEUX MOIS pour celles qui demeurent à l'étranger.

En vertu de l'article 680 du Code de procédure civile, il vous est précisé que l'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement d'une indemnité à l'autre partie.

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Références : V – 28009
Mandat n° 4 - CA - SGOP

1343

SAS
Christopher SORRENTINO
Eric BRUNEAU
Commissaires de Justice associés

5 rue de la liberté
B.P. 1269
06005 Nice Cedex 1
☎ : 04 97 03 11 30
✉ : info@pacajustice.fr
Site web: www.huissiersjustice-nice.com
IBAN N°: FR 76 10096 18085 00028139601 07
BIC : CMCI FR PP
Etude compétente dans le ressort de la cour d'appel d(e) Aix-en-Provence

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COPIE CONFORME A L'ORIGINAL

MODALITE DE REMISE RECHERCHES INFRUCTUEUSES ARTICLE 659 DU C.P.C.

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE MARDI DIX FÉVRIER

A LA DEMANDE DE :
La SCP BTSG², en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, Maître Denis GASNIER, es qualité de liquidateur judicaire de la Société PETITES LOCATIONS, E.U.R.L immatriculée au RCS de NICE sous le n°521 414 276, dont le siège social est sis Nice (06100), 28, rue Philippe Andréani

Etant mandaté à l'effet de signifier un acte de : Signification d'une décision (opposition).

Nous, Société par Actions Simplifiée Christopher SORRENTINO, Eric BRUNEAU, titulaire d'un office de Commissaire de Justice près du Tribunal Judiciaire de Nice, demeurant 5 Rue de la liberté 06000 NICE, soussigné par l'un d'eux,
me suis transporté

A ET AU DERNIER DOMICILE CONNU DE :
Mr EL FAROUK Ahamadi, né(e) le 06/12/1985 à MAMOUDZOU MAYOTTE, demeurant à (06000) NICE, 66 Rue de France, étage 5 couloir d porte fond du couloir lot38

Audit endroit j'ai constaté qu'à ce jour, aucune personne répondant à l'identification du destinataire de l'acte n'y a son domicile, sa résidence ou son établissement.

En conséquence, il a été procédé aux diligences suivantes, pour rechercher le destinataire de l'acte :

Sur place, je ne parviens pas à localiser le requis. Son nom ne figure ni sur les boites aux lettres ni sur les interphones. A l'étage, aucun nom ne figure au niveau de la porte concernée. Deux voisins de palier me déclarent ne pas connaître le requis mais m'indiquent que le logement est occupé. Ils ne connaissent pas l'identité de l'occupant mais il occuperait le logement depuis plus d'un an. La consultation de l'annuaire électronique est infructueuse, le requis n'y étant pas répertorié. Aucune indication quant à un éventuel employeur ou coordonnées téléphoniques ou mail.

Toutes les démarches décrites ci-dessus n'ont pu permettre de retrouver la nouvelle destination du signifié.

ARTICLE 659 DU CODE DE PROCEDURE CIVILE :
« Lorsque la personne à qui l'acte doit être signifié n'a ni domicile, ni résidence, ni lieu de travail connus, l'huissier de justice dresse un procès-verbal où il relate avec précision les diligences qu'il a accomplies pour rechercher le destinataire de l'acte.

Le même jour ou, au plus tard le premier jour ouvrable suivant, à peine de nullité, l'huissier de justice envoie au destinataire, à la dernière adresse connue, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, une copie du procès-verbal à laquelle est jointe une copie de l'acte objet de la signification. Le jour même, l'huissier de justice avise le destinataire, par lettre simple, de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article sont applicables à la signification d'un acte concernant une personne morale qui n'a plus d'établissement connu au lieu indiqué comme siège social par le registre du commerce et des sociétés. »

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit
Le présent acte a été établi en 6 feuillets.
La copie signifiée a été établie en 6 feuillets.

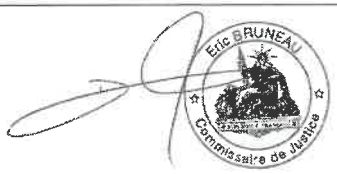
Le coût de l'acte est détaillé ci-contre.
Visées par moi les mentions relatives à la signification.

Eric BRUNEAU

COÛT DE L'ACTE Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des commissaires de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	51,58
Emolument art 659 du CPC (Art A444-33)	15,05
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40
Total HT	76,03
TVA (20,00 %)	15,21
Total hors affranchissement	91,24
Affranchissement (Art R444-3)	
Affranchissement LS	2,78
Affranchissement LRAR	8,80
Total TTC	102,82
Acte dispensé de la taxe	

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Références : V – 28009
Mandat n°4 - CA - PVSRI



Références : V – 28009
CA - PVSRI

CONCERNANT LES 6EME , 7 EME ET 8 EME LOTS DE LA VENTE (LOTS 36, 35 ET 38 DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE NICE, 66 RUE DE FRANCE, CADASTRE SECTION KW 239)

ASSIGNATION DE MONSIEUR RAMAUGER ET DE LA MAIF

ORDONNANCE DE REFERE DU 12 AOUT 2022

ORDONNANCE DE REFERE DU 31 MARS 2023

134C

SELARL
Anne POLVERELLI
Huissier de Justice Associé
34, Route d'Opio
06740 CHATEAUNEUF-GRASSE
Tél : 04.93.42.44.67
Fax : 04.93.42.52.11
Tél Constat : 04.92.60.44.97
Case Palais n°412
contact@huissier06.fr
SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT
IBAN : FR76 3007 7041 9531 3021 0600 071
BIC : SMCTFR2A

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

PREMIERE EXPEDITION

ASSIGNATION EN REFERE
DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

DESTINATAIRE(S) :

1°) SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COMMUNAUTE IMOBILIERE DU 66 RUE DE FRANCE, 06000 NICE pris en son syndic en exercice la SAS CROUZET BREIL, société par actions simplifiée domiciliée 134 Boulevard Gambetta 06045 NICE, pris(e) en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège,

2°) SARL LES PETITES LOCATIONS, société à responsabilité limitée dont le siège social est 28 Avenue Philippe Adreani 06000 NICE, pris(e) en la personne de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

DEMANDEUR(S) :

1°) M. RAMAUGER Pierre-Emile Cadre de l'enseignement supérieur, de nationalité Française né le .9/07/1985 à AUBAGNE (13400), domicilié 420 Bis Rue Des Sycomores 34170 CASTELNAU LE LEZ

2°) MAIF, dont le siège social est 200 Avenue Salvador Allende TSA 75106 79060 NIORT CEDEX 9, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié es qualité audit siège,

CORRESPONDANT(S) :

Me COTTRAY-LANFRANCHI Catherine 7 Rue Alexandre Mari Case Palais 115 06300 NICE

Référence V1021848

1347

Catherine COTTRAY-LANFRANCHI
Avocat au Barreau de NICE
7 rue Alexandre Mari
06300 NICE
T 04 93 62 00 62 – F 04 93 80 16 56
contact@cabinet-lanfranchi.fr
Case Palais 115

PREMIERE EXPEDITION

SELARL Anne POLVERELLI
Huissier de Justice Associé
34, Route d'Opio
06740 CHATEAUNEUF-GRASSE
Tél. 04 93 42 44 67
Fax. 04 93 42 52 11

ASSIGNATION EN REFERE
DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX
ET LE VINGT DEUX AVRIL

A LA REQUÊTE DE :

1/ Monsieur Pierre-Emile RAMAUGER, Cadre de l'enseignement supérieur, né le 29 juillet 1985 à Aubagne (13), de nationalité française, demeurant 420 BIS RUE DES SYCOMORES - 34170 CASTELNAU LE LEZ.

2/ La MAIF, Société d'Assurance Mutuelle à cotisations variables, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT sous le numéro 775 709 702, ayant son siège social sis 200 avenue Salvador Allende à 79038 NIORT cedex 9, agissant poursuites et diligences en la personne de son représentant légal en exercice domicilié ès qualité audit siège.

Ayant pour Avocat constitué et élisant domicile en son Cabinet : Maître Catherine COTTRAY-LANFRANCHI, Avocat au Barreau de Nice, y demeurant 7, rue Alexandre Mari à 06300 NICE (Tél. : 04 93 62 00 62 - Fax : 04 93 80 16 56 - Mail : contact@cabinet-lanfranchi.fr), qui se constitue sur la présente assignation et ses suites.

J'AI, HUISSIER SOUSSIGNE

Me SELARL Anne POLVERELLI
Huissier de Justice Associé
près le Tribunal de Grande Instance de Grasse,
à la résidence de CHATEAUNEUF-GRASSE
34, Route d'OPIO (06740), soussignée,

DONNE ASSIGNATION A :

1/ Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COMMUNAUTE IMMOBILIERE DU 66 RUE DE FRANCE sis 66, Rue de France à NICE, pris en la personne de son Syndic en exercice, la SAS CROUZET BREIL Société par actions simplifiée immatriculé au registre du commerce et des sociétés de NICE sous le numéro 965 800 691, ayant son siège social sis 134 boulevard Gambetta, 06045 Nice, elle-même prise en la personne de son président en exercice domicilié ès qualité audit siège.

OU ETANT ET PARLANT A

2/ La SA AXA FRANCE IARD, Société Anonyme à Conseil d'Administration immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro B 722 057 460, ayant son siège social sis 313, Terrasses de l'Arche à 92727 NANTERRE Cedex, prise en la personne de son Président du Conseil d'Administration en exercice domicilié ès qualité audit siège, prise en sa qualité d'assureur du Syndicat des Copropriétaires du 66 rue de France.

OU ETANT ET PARLANT A

3/ La SCI MALAVEDIB, Société Civile Immobilière immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro 532 406 782 , ayant son siège social sis 263 TER Allée des Chauvets 06610 La Gaude NICE, prise en la personne de son gérant en exercice domicilié ès qualité audit siège.

OU ETANT ET PARLANT A

4/ La MATMUT, Société d'assurance mutuelle à cotisations variables, entreprise régie par le Code des assurances ayant son siège social sis 66, Rue de Sotteville à 76100 ROUEN, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié ès qualité audit siège, prise en sa qualité d'assureur de la SCI MALAVEDIB.

OU ETANT ET PARLANT A

5/ La SARL LES PETITES LOCATIONS, Société à Responsabilité Limitée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE sous le numéro 521 414 276, ayant son siège social sis 28 Avenue Philippe Adreani 06000 NICE, prise en la personne de son gérant en exercice domicilié ès qualité audit siège.

OU ETANT ET PARLANT A

D'AVOIR A COMPARAÎTRE à l'audience et par devant Madame ou Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de Nice - Chambre des référés, statuant en matière de référé, siégeant au Palais de Justice de ladite ville, sis Place du Palais 06357 NICE Cedex 4 (France), par ministère d'avocat constitué près dudit Tribunal, le :

Mardi 24 Mai 2022 à 9H00
(MARDI VINGT QUATRE MAI DEUX MILLE VINGT DEUX A NEUF HEURES)

1349

TRES IMPORTANT

Dans les QUINZE JOURS de la date indiquée en tête du présent acte, sous réserve d'un allongement en raison de la distance, conformément aux articles 643 et 644 du Code de procédure civile, ou avant l'audience si la date est antérieure au délai de quinze jours précité, vous êtes tenu(e), en vertu de la loi, de charger un avocat inscrit au barreau de Nice de vous représenter devant le Tribunal.

Vous pouvez charger un avocat inscrit dans l'un des autres barreaux de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence dont dépend le Tribunal saisi ; mais seulement si vous n'entendez pas bénéficier de l'aide juridictionnelle ou que la présente affaire ne porte ni sur une saisie immobilière, ni sur un partage, ni sur une licitation, et que l'avocat choisi soit l'avocat plaidant chargé également d'assurer la plaidoirie.

A défaut de comparaître par ministère d'Avocat constitué, vous vous exposez à ce qu'une décision soit rendue à votre encontre sur les seuls éléments fournis par les requérants avec toutes conséquences de droit.

Rappel des textes applicables :

Article 5 de la Loi n°71-1130 du 31 décembre 1971 :
« Les avocats exercent leur ministère et peuvent plaider sans limitation territoriale devant toutes les juridictions et organismes juridictionnels ou disciplinaires, sous les réserves prévues à l'article 4.
Ils peuvent postuler devant l'ensemble des tribunaux judiciaires du ressort de la Cour d'appel dans lequel ils ont établi leur résidence professionnelle et devant ladite Cour d'appel.
Par dérogation au deuxième alinéa, les avocats ne peuvent postuler devant un autre tribunal que celui auprès duquel est établie leur résidence professionnelle ni dans le cadre des procédures de saisie immobilière, de partage et de licitation, ni au titre de l'aide juridictionnelle, ni dans des instances dans lesquelles ils ne seraient pas maîtres de l'affaire chargés également d'assurer la plaidoirie ».

Article 641 du Code de procédure civile :
« Lorsqu'un délai est exprimé en jours, celui de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.
Lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte sur le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.
Lorsqu'un délai est exprimé en mois et en jours, les mois sont d'abord décomptés, puis les jours. »

Article 642 du Code de procédure civile :
« Tout délai expire le dernier jour à vingt-quatre heures.

Le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant ».

Article 642-1 du Code de procédure civile :
« Les dispositions des articles 640 à 642 sont également applicables aux délais dans lesquels les inscriptions et autres formalités de publicité doivent être opérées ».

Article 643 du Code de procédure civile :
« Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en France métropolitaine, les délais de comparution, d'appel, d'opposition, de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, de recours en révision et de pourvoi en cassation sont augmentés de :
1/un mois pour les personnes qui demeurent en Guadeloupe en Guyane, à la Martinique, à la Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin à Saint-Pierre et Miquelon, en Polynésie française dans les îles Wallis et Futuna, en Nouvelle Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises;
2/deux mois pour celles qui demeurent à l'étranger ».

Article 644 du Code de procédure civile :
« Lorsque la demande est portée devant une juridiction qui a son siège en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon et dans les îles Wallis et Futuna, les délais de comparution, d'appel, d'opposition de tierce opposition dans l'hypothèse prévue à l'article 586 alinéa 3, et de recours en révision sont augmentés d'un mois pour les personnes qui ne demeurent pas dans la collectivité territoriale dans le ressort de laquelle la juridiction a son siège et de deux mois pour les personnes qui demeurent à l'étranger ».

Il est également indiqué, en application de l'article 752 du Code de procédure civile, que les demandeurs ne sont pas d'accord pour que la procédure se déroule sans audience en application de l'article L.212-5-1 du code de l'organisation judiciaire.

Les personnes physiques dont les ressources sont insuffisantes peuvent, si elles remplissent les conditions prévues par la loi n°91-647 du 10 juillet 1991, bénéficier d'une aide juridictionnelle. Elles doivent, pour demander cette aide, s'adresser au bureau d'aide juridictionnelle établi au siège du tribunal judiciaire de leur domicile.

L'INFORMANT QUE :

Un procès lui est intenté pour les motifs ci-après exposés.

Les pièces sur lesquelles est fondée la demande ci-après exposée sont énumérées conformément à l'article 56 du Code de Procédure Civile, sur le bordereau annexé à la présente assignation.

OBJET DE LA DEMANDE

I. EN FAIT

Monsieur RAMAUGER est copropriétaire non occupant de trois logements sis au 4ème étage de l'immeuble au sein de la Communauté Immobilière du 66, Rue de France à NICE.

Depuis le 14 décembre 2018, le requérant est victime de dégâts des eaux récurrents dont les causes et origines diffèrent.

Les infiltrations perdurant sans que des mesures soient mises en œuvre par les requises pour y remédier, Monsieur RAMAUGER a effectué une déclaration de sinistre auprès de son assureur, la MAIF.

Cette dernière a missionné la Société Axeau aux fins de diagnostic des réseaux humides et recherches de fuites.

Le rapport d'intervention de ce technicien relate que les dommages sont localisés dans l'appartement situé au 4ème étage de Monsieur RAMAUGER au niveau des plafond et parties hautes des murs de la cuisine, ainsi qu'au niveau des parties hautes des murs de la salle de bain (pièce n°1).

Pièce n°1 : Rapport d'intervention de l'Agence Axeau en date du 17 décembre 2020

Les investigations ont été réalisées dans l'appartement dit de Monsieur BROSSIER situé au 5ème étage et propriété de la SCI MALAVEDIB (pièce n°2).

Pièce n°2 : extrait Kbis de la SCI MALAVEDIB

Dans cet appartement, le technicien a mis en exergue, après aspersion, un défaut dans l'angle bas à gauche de la douche, cette douche étant située au-dessus de la cuisine de Monsieur RAMAUGER.

Il devait conclure en ces termes :

> *« Il conviendrait dans un premier temps d'effectuer les réparations adéquates au niveau de la douche afin de constater si cela provoque une baisse de l'humidité au niveau des dommages.*
> *Si la réparation effectuée est sans effet sur le taux d'humidité au niveau des dommages il conviendra de :*
>
> - *Remplacer la vanne de coupure d'eau de l'appartement de Monsieur BROSSIER afin de finaliser les tests d'étanchéité des réseaux sous pression.*
> - *D'obtenir les accès à l'appartement mitoyen à celui de Monsieur BROSSIER car cet appartement est susceptible au dommage de la salle de bain (R+4). »*

La SAS CROUZET BREIL, Syndic de la Communauté Immobilière du 66 rue de France, a également fait procéder à une recherche de fuites confiée à la Société AQUA ENERGY.

BSL

Le compte rendu d'intervention du plombier de la copropriété du 23 mars 2021 a notamment mis en exergue une fuite au niveau de la bonde d'évacuation du bac à douche d'une studette au dernier étage, propriété de la SCI MALAVEDIB gérée par Monsieur BROSSIER (pièce n°3).

Pièce n°3 : Rapport d'intervention de l'Agence Aqua Energie en date du 23 mars 2021

Il était également relevé le mauvais positionnement d'un bouchon sur un Y.

C'est dans ces conditions que la MAIF a diligenté une expertise amiable au contradictoire de l'ensemble des requis.

Il résulte du rapport établi par le Cabinet SARETEC le 20 novembre 2021 que (pièce n°4) :

Concernant le Studio N°3 de Monsieur RAMAUGER (studio à droite en entrant) :

> *« Il est touché par un dégât des eaux dans la pièce de vie, couloir et cuisine.*
> *Selon les renseignements, la cause de ce sinistre serait la conséquence d'une fuite sur la cuve du cumulus de l'appartement de la SCI LES PETITES LOCATION.*
> *Cette cause aurait été déterminée après une recherche de fuite par la société AQUA ENERGIE en date du 20/02/2021*
> *Le plafond de la pièce est à reprendre en enduit, ainsi que les peinture plafond et murs.*
> *Le plancher de la mezzanine de cette pièce est également touché par le dégât des eaux.*
> *Le plafond du couloir du studio, ainsi que le plafond et murs de la cuisine sont touchés par les infiltrations. »*

Concernant le Studio N°2 Monsieur RAMAUGER (studio en face en entrant) :

> *« Ce studio a déjà fait l'objet de rapport par nos soins.*
> *Cet appartement est fortement sinistré et ne peut être loué*
> *A ce jour, nous ne disposons d'aucun élément précis concernant la ou les origines de sinistres.*
> *Des écoulements d'eaux usées se manifestent dès que l'on fait usage des installations sanitaires des logements sus-jacents. L'un des studios est la propriété de M BROSSIER, SCI MALAVEDIB, lot 37, et le second lot de la Sté LES PETITES LOCATIONS, lot 38.*
> *Lors de notre accédit de 2019, il avait été indiqué que les causes de sinistres provenaient des deux logements sus-jacents.*
>
> *Lors du nouvel accédit en avril 2021, nous constatons des dommages bien plus importants.*
> *La cuisine est insalubre.*
> *Le plancher est très dégradé (plancher haut entre le 4ème et 5ème étage.)*
> *Les dommages affectent également la partie séjour.*
> *Dommages dans le séjour angle côté cuisine, mais également côté couloir et dans la salle de bain.*
>
> *Le studio N° 2 de M RAMAUGER subit donc des dommages dans la partie cuisine (1), plafond et murs, avec des dommages affectant à notre sens, la structure du plancher de l'immeuble.*
> *Des dommages concernent également la salle de bains (2) où les plafonds et murs sont sinistrés, tout comme le séjour (3) (4).*

Durant nos opérations d'expertises, nous avons pu avoir accès dans l'appartement de M BROSSIER.
Ce dernier nous indique qu'il n'y a plus d'occupants.
M BROSSIER nous indique qu'il a fait procéder à une vérification de l'installation de plomberie, et qu'aucune anomalie n'avait été relevée.
Lors de l'accédit, nous constatons que le bac à douche a subi un refoulement.
Nous décidons alors de procéder à un test des évacuations de cette salle de bains afin de vérifier si des écoulements se manifestent dans le studio N°2.
Quelques instants après l'essai sur le bac à douche, il est observé immédiatement un écoulement au niveau de la cuisine du studio N°2.
Cette fuite n'est pas visible depuis le dessous du bac à douches de l'appartement de M. BROSSIER.
Il est donc déterminé avec certitude qu'il existe une fuite sur l'évacuation de l'appartement de M. BROSSIER en partie encastrée. Toutefois, nous ne pouvons indiquer si la fuite se localise sur une partie privative ou collective.

Lors de l'accédit, nous n'avons pas eu accès dans l'appartement de la SCI LES PETITES LOCATION. Il n'a donc pas été possible de faire le même test sur les évacuations.
Lors de l'accédit, il avait été convenu que des investigations par un plombier soit réalisées afin de déterminer le point de fuite.
Malgré notre demande, nous n'avons eu aucun retour à ce jour.

Concernant l'Appartement 1 de Monsieur RAMAUGER (studio à gauche en entrant) :

« Lors de notre accédit, nous n'avons pu avoir accès complètement à cet appartement.
L'occupant n'aurait pas été prévenu, et un occupant était sous traitement médical. Il nous a juste été laissé un accès rapide pour constater les désordres.
Cet appartement est occupé par Mme RACHAH, locataire en meublé de M RAMAUGER.
Le plafond et murs du séjour sont endommagés par un dégât des eaux (5).
Ces dommages sont éloignés du gros sinistre affectant le studio N°2, c'est pourquoi nous avons supposé qu'une autre cause pouvait être à l'origine de ces dommages.
Nous avons donc accédé dans l'appartement du 5ème étage se trouvant juste au-dessus de l'appartement N°1.
L'appartement au 5ème étage est occupé par Mme ORENGO, locataire en meublé de l'Agence France Azur Gestion.
Lors de cet accédit, où Mme ORENGO n'a pas souhaité faire rentrer les différents intervenants, il a été constaté une salle de bains en mauvais état laissant supposer la présence d'une nouvelle origine en provenance également de cet appartement.
Nous pensons donc que cette salle de bains est à l'origine d'une partie des dommages dans le studio 2, et des dommages dans l'appartement N°1.

Concernant le couloir des parties privatives de Monsieur RAMAUGIER :

« Le couloir desservant l'appartement et studios de Monsieur RAMAUGIER est également affecté par un dégât des eaux.
Nous pensons que les dommages proviennent de la salle de bains évoquée ci-dessus occupée par Mme ORENGO.
Le plafond et murs de cette partie privative de Monsieur RAMAUGIER est sinistré »

Pièce n°4 : Rapport d'expertise en date du 20 novembre 2021

Monsieur RAMAUGER et la MAIF ont dès lors un intérêt légitime et bien fondé à solliciter une expertise judiciaire au contradictoire de l'ensemble des requis sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile.

Cette mesure d'instruction permettra ainsi notamment de voir déterminer les cause et origine exactes de l'ensemble des désordres, la nature des travaux propres à y remédier définitivement et les responsabilités encourues.

La mission du technicien sera celle habituelle en pareille matière et, plus particulièrement, celle exposée dans le dispositif du présent exploit introductif d'instance.

En effet, il a été ci-avant souligné que les expertises amiables contradictoires ont mis en exergue des cause et origine distinctes.

La responsabilité du Syndicat des Copropriétaires de la Communauté Immobilière du 66 rue de France est ainsi susceptible d'être recherchée, à l'instar de celles de La SCI MALAVEDIB et de la SARL LES PETITES LOCATIONS, dont les investigations ont mis en exergue que certaines des infiltrations provenaient de leurs parties privatives.

Les assureurs respectifs des parties ont également intérêt à participer aux opérations d'expertise.

Nonobstant la détermination de certaines des causes, il n'a pour autant pas été mis fin aux infiltrations et aux dommages consécutifs.

Monsieur RAMAUGER subit d'ailleurs un préjudice financier important résidant en des pertes locatives (loyers et charges) depuis le 6 juin 2021 inclus, son locataire ayant été contraint de quitter les lieux en raison de ces sinistres récurrents (pièces n°5 et 6).

Pièce n°5 : Bail de location
Pièce n°6 : Procès-Verbal de constat en date du 3 juin 2021

Les pertes locatives s'élèvent à 725,00 € (650,00 € de loyer + 75,00 € de charges) par mois soit, au mois de mars 2022 inclus, à la somme globale de 7.250,00 € (725,00 € x 10 mois).

Monsieur RAMAUGER est dès lors recevable et bien fondé à solliciter une provision de 7.250,00 € à valoir sur l'indemnisation de son entier préjudice, somme à laquelle seront condamnées la SCI MALAVEDIB, la MATMUT et la SARL LES PETITES LOCATIONS, in solidum entre elles.

En effet, la créance de Monsieur RAMAUGER est incontestable en son principe et en son quantum, les infiltrations subies au droit du studio n°2 trouvant leur origine dans les écoulements d'eaux usées « *dès que l'on fait usage des installations sanitaires des logements sus-jacents* » (v. pièce n°4).

II. EN DROIT

La demande d'expertise judiciaire se fonde sur les dispositions de l'article 145 du Code de procédure civile, et la demande de provision sur celles de l'article 835 du Code de procédure civile, en son alinéa 2, combinées aux textes rappelés ci-après.

L'article 14 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 instaure une responsabilité de plein droit du syndicat des copropriétaires pour tous dommages causés aux copropriétaires par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes.

En outre, aux termes de l'article 1242 en son alinéa 1er du Code civil : « *On est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui qui est causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde.* »

L'article L 124-3 du Code des assurances consacre quant à lui pour le tiers lésé « *le droit d'action directe à l'encontre de l'assureur garantissant la responsabilité civile de la personne responsable* », ce dernier ne pouvant « *payer à un autre que le tiers lésé tout ou partie de la somme due par lui, tant que ce tiers n'a pas été désintéressé, jusqu'à concurrence de ladite somme, des conséquences pécuniaires du fait dommageable ayant entraîné la responsabilité de l'assuré* ».

Enfin, il serait inéquitable de laisser à la charge de Monsieur Pierre RAMAUGER et de la MAIF le montant des frais irrépétibles qu'ils sont désormais contraints de supporter pour assurer la défense de leurs intérêts dans le cadre de la présente instance.

La SCI MALAVEDIB, la MATMUT et la SARL LES PETITES LOCATION seront donc condamnées, in solidum entre elles, à leur verser la somme de 1.500,00 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Vu les articles 145 et 835 en son alinéa 2 du Code de procédure civile,
Vu l'article 14 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
Vu l'article 1242 du Code Civil,
Vu l'article L 124-3 du Code des assurances,
Vu les pièces versées aux débats,

Il est sollicité de Madame, Monsieur le Président du Tribunal de céans de :

AU PRINCIPAL, RENVOYER les parties à se pourvoir comme il appartiendra mais dès à présent les droits et moyens des parties étant réservés.

DECLARER Monsieur Pierre RAMAUGER et la MAIF recevables et bien fondés en leur action.

DESIGNER en conséquence tel Expert qu'il lui plaira avec mission habituelle en la matière et notamment celle de :

- vérifier la réalité des désordres tels qu'évoqués dans le présent exploit introductif d'instance et dans les pièces visées ;
- déterminer les cause et origine des infiltrations endommageant l'appartement de Monsieur Pierre RAMAUGER ;
- fournir tous les éléments techniques et de faits permettant de dire s'ils proviennent d'une erreur de conception, d'un vice des matériaux, d'une malfaçon dans la mise en oeuvre, d'une négligence dans l'entretien ou l'exploitation de l'immeuble ou toute autre cause permettant à la juridiction ultérieurement saisie de déterminer les responsabilités encourues ;
- décrire les dommages en résultant ;
- décrire et chiffrer les travaux de réfection propres à voir remédier définitivement aux désordres sus-décrits et aux dommages subséquents ;
- préciser la durée desdits travaux ;
- évaluer les conséquences dommageables jusqu'à la réalisation effective des travaux de réfection définitifs, et notamment le préjudice de jouissance et les pertes locatives.

AUTORISER Monsieur Pierre RAMAUGER, en cas d'urgence, à faire réaliser, aux frais avancés et pour le compte de qui il appartiendra, tous travaux de réfection que l'Expert estimera nécessaires après dépôt d'un rapport d'urgence ou après rapport verbal s'il en est requis.

CONDAMNER la SCI MALAVEDIB, la MATMUT et la SARL LES PETITES LOCATION, in solidum entre elles, à verser à Monsieur Pierre RAMAUGER la somme provisionnelle de 7.250,00 € à valoir sur l'indemnisation définitive de son entier préjudice.

CONDAMNER la SCI MALAVEDIB, la MATMUT et la SARL LES PETITES LOCATION, in solidum entre elles, à verser à Monsieur Pierre RAMAUGER et la MAIF la somme de 1.500 € par application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

STATUER ce que de droit sur les dépens.

SOUS TOUTES RESERVES

BORDEREAU DES PIECES FONDANT LA DEMANDE

Les pièces suivantes sur lesquelles la demande est fondée seront versées aux débats (non annexées au présent acte) :

1. Rapport d'intervention de l'Agence Ax 'eau en date du 17 décembre 2020
2. extrait Kbis de la SCI MALAVEDIB
3. Rapport d'intervention de l'Agence Aqua Energy en date du 23 mars 2021
4. Rapport d'expertise en date du 20 novembre 2021
5. Bail de location
6. Procès-Verbal de constat en date du 3 juin 2021

13 58

SELARL
Anne POLVERELLI
Huissier de Justice Associé
Déborah THERON
Huissier de Justice salarié

Antonella MORGANTE
Rémy KADA
Jean-Marc BRANCHETTI
Collaborateurs

34, Route d'Opio
06740 CHATEAUNEUF-GRASSE

Tél : 04.93.42.44.67
Fax : 04.93.42.52.11
Tél Constat : 04.92.60.44.97
Case Palais n°412
contact@huissier06.fr

Références bancaires
SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT
IBAN : FR76 3007 7041 9531 3021 0600 071
BIC : SMCTFR2A

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

Coût

Nature	Montant
Emoluments	36.19
Frais de déplacement	7.67
Total H.T.	43.86
T.V.A à 20 %	8.77
Lettre	5.00
Total TTC	57.63

Art. 6 et 7 : Droits fixes
Calculé sur la somme de 1300 €
Art. 18 : Frais de Déplacement (SCT)
Art. 13 : Droit d'Engagement des Poursuites
Lettre : Affranchissement

Acte non soumis à la taxe

Référence V1021848
ERK PVS6_STD

MODALITE DE REMISE DE L'ACTE
SIGNIFICATION A PERSONNE MORALE
EN DATE DU VENDREDI VINGT DEUX AVRIL DEUX MILLE VINGT DEUX

La copie de l'acte joint (ASSIGNATION EN REFERE DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE) destiné à :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COMMUNAUTE IMMOBILIERE DU 66 RUE DE FRANCE
Chez Son syndic en exercice la SAS CROUZET BREIL
134 Boulevard Gambetta
06045 NICE

a été, le VENDREDI VINGT DEUX AVRIL DEUX MILLE VINGT DEUX , remise par Clerc Assermenté, dont les mentions seront visées par moi sur les originaux

Ce jour, je me transporte à l'adresse ci dessus aux fins de délivrer copie du présent acte, et y rencontre Mme GILLI Marie-Anne , Assistante ainsi déclaré(e), qui a affirme être habilité(e) à recevoir copie de l'acte, et confirme que le domicile ou siège social du destinataire est toujours à cette adresse.

- Confirmation du domicile(siège) par la personne rencontrée

La lettre simple prévue à l'article 658 du Code de Procédure Civile à été adressée ce jour ou le premier jour ouvrable avec copie de l'acte de signification au domicile ou siège ci-dessus.

Le présent a été établi en treize pages dont le coût est détaillé ci-contre

Visées par moi les mentions
relatives à la signification
Déborah THERON

1759

SELARL
Anne POLVERELLI
Huissier de Justice Associé
Déborah THERON
Huissier de Justice Salarié

Antonella MORGANTE
Rémy KADA
Jean-Marc BRANCHETTI
Collaborateurs

34, Route d'Opio
06740 CHATEAUNEUF-GRASSE

Tél : 04.93.42.44.67
Fax : 04.93.42.52.11
Tel Constat : 04.92.60.44.97
Case Palais n°412
contact@huissier06.fr

Références bancaires
SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT
IBAN : FR76 3007 7041 9531 3021 0600 071
BIC : SMCTFR2A

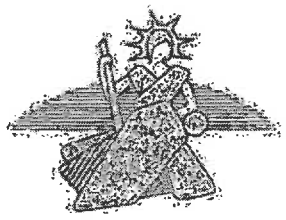
ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

Coût

Nature	Montant
Emoluments	36.18
Frais de déplacement	7.67
Total H.T.	43.85
T.V.A à 20 %	8.77
Lettre	5.00
Total TTC	57.62

Art. 6 et 7 : Droits fixes
Calculé sur la somme de : 1300 €
Art. 18 : Frais de Déplacement (SCT)
Art. 13 : Droit d'Engagement des Poursuites
Lettre : Affranchissement

Acte non soumis à la taxe



Référence V1021848
BRK PV8S_STD

MODALITE DE REMISE DE L'ACTE
SIGNIFICATION EN L'ETUDE
EN DATE DU VENDREDI VINGT DEUX AVRIL DEUX MILLE VINGT DEUX

La copie de l'acte joint (ASSIGNATION EN REFERE DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE) destiné à :

SARL LES PETITES LOCATIONS
28 Avenue Philippe Adreani
06000 NICE

a été, le VENDREDI VINGT DEUX AVRIL DEUX MILLE VINGT DEUX , remise par Clerc Assermenté, dont les mentions seront visées par moi sur les originaux.

Ce jour, je me transporte à l'adresse ci dessus aux fins de délivrer copie du présent acte.

Audit endroit:

- Personne ne répondant à mes appels

Après avoir vérifié la certitude du domicile du destinataire caractérisé par les éléments suivants:

- Présence du nom du destinataire sur la boite aux lettres

la signification à personne, à domicile, étant impossible, la copie du présent acte est déposée en l'étude sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté, les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli.

Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du Code de Procédure Civile et la lettre prévue à l'article 658 du Code de Procédure Civile a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.

Le présent a été établi en treize pages dont le coût est détaillé ci-contre.

Visées par moi les mentions
relatives à la signification
Déborah THERON



1360

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

ORDONNANCE DE REFERE

EXTRAITS DES MINUTES DU GREFFE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE (AM) REPUBLIQUE FRANÇAISE Au Nom du Peuple Français

N° RG 22/00771 - N° Portalis DBWR-W-B7G-OFBV
du 12 Août 2022
M.I 22/00000947
N° de minute 22/ 101

affaire : **Pierre-Emile RAMAUGER, S.A.M.C.V. Mutuelle Assurance Instituteur France c/ Syndicat SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 66 RUE DE FRANCE, S.A. AXA FRANCE IARD, prise en sa qualité d'assureur du syndicat de copropriétaires 66 rue de France, S.C.I. MALAVEDIB, Compagnie d'assurance MATMUT, prise en sa qualité d'assureur de la SCI MALAVEDIB, S.A.R.L. LES PETITES LOCATIONS**

L'AN DEUX MIL VINGT DEUX ET LE DOUZE AOÛT A 14 H 00

Nous, Valérie FUCHEZ, Vice-Présidente du Tribunal judiciaire de NICE, juge des référés, assistée lors des débats et de la mise à disposition de Léa THUAU, greffière, avons rendu la décision dont la teneur suit :

Vu l'assignation délivrée par exploits en date des 20 21 et 22 Avril 2022 déposés par Huissier de justice,

A la requête de :

Pierre-Emile RAMAUGER
420 Bis Rue des sycomores
34170 CASTELNAU LE LEZ
Représenté par Me Catherine COTTRAY-LANFRANCHI, avocat au barreau de NICE

Grosse délivrée

à Me Catherine COTTRAY-LANFRANCHI

Expédition délivrée

à Me Stéphane GIANQUINTO
à Me Frédéric VANZO
à Me France CHAMPOUSSIN

EXPERTISE(3)
le

18 AOUT 2022

S.A.M.C.V. Mutuelle Assurance Instituteur France (MAIF)
200 Avenue Salvador Allende
79038 NIORT CEDEX 9
Représentée par Me Catherine COTTRAY-LANFRANCHI, avocat au barreau de NICE

DEMANDEURS

Contre :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA COMMUNAUTE IMMOBILIERE DU 66 RUE DE FRANCE
66 rue de France
134 boulevard Gambetta
06000 NICE
Représenté par Me Stéphane GIANQUINTO, avocat au barreau de NICE

S.A. AXA FRANCE IARD, prise en sa qualité d'assureur du syndicat de copropriétaires 66 rue de France
313 Terrasses de l'Arche
92727 NANTERRE CEDEX
Représentée par Me Frédéric VANZO, avocat au barreau de NICE

S.C.I. MALAVEDIB
263 ter allée des chauvets
06610 LA GAUDE
Non comparante et non représentée

Compagnie d'assurance MATMUT, prise en sa qualité d'assureur de la SCI MALAVEDIB
66 Rue Sotteville
76100 ROUEN
Représentée par Me France CHAMPOUSSIN, avocat au barreau de NICE

S.A.R.L. LES PETITES LOCATIONS
28 avenue Philippe Adreani
06000 NICE
Non comparante et non représentée

DÉFENDERESSES

Après avoir entendu les parties en leurs explications à l'audience du 24 Mai 2022 au cours de laquelle l'affaire a été mise en délibéré par mise à disposition au greffe au 28 Juin 2022 puis prorogé au 12 Août 2022,

FAITS ET PROCEDURE

Vu l'assignation en référé délivrée le 20, 21 et 22/04/2022 à la requête de Pierre Emile RAMAUGER et de la MAIF son assureur, à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la commauté immobilière du 66 RUE DE FRANCE à NICE (06000), la SA AXA FRANCE IARD, la SCI MALAVEDIB, la MATMUT, la SARL LES PETITES LOCATIONS par laquelle les demandeurs sollicitent, au visa des articles 145 et 835 du code de procédure civile, la désignation d'un expert, l'autorisation d'effectuer en urgence les travaux de réfection préconisés par l'expert, la condamnation in solidum de la SCI MALAVEDIB, la MATMUT, la SARL LES PETITES LOCATIONS à lui verser à titre de provision la somme de 7250 euros à valoir sur son préjudice et leur condamnation à lui payer in solidum la somme de 1500 euros au titre des frais irrépétibles, et les dépens de l'instance ;

Vu les conclusions orales à l'audience du 24/05/2022 de Pierre Emile RAMAUGER et de la MAIF par lesquelles ils sollicitent l'entier bénéfice de leur acte introductif d'instance ;

Vu les conclusions orales du syndicat des copropriétaires du 66 RUE DE FRANCE selon lesquelles il formule des protestations et réserves sur la mesure d'expertise ;

Vu les conclusions visées à l'audience de la SA AXA FRANCE IARD par lesquelles elle formule des protestations et réserves sur la mesure d'expertise ;

Vu les conclusions visées à l'audience de la compagnie d'assurance MATMUT par lesquelles, elle formule des protestations et réserves sur la demande d'expertise, demandant de compléter la mission de l'expert, et conclut au débouté de la demande de provision des demandeurs et au titre des frais irrépétibles ;

Vu le défaut de comparution de la SARL LES PETITES LOCATIONS et de la SCI MALAVEDIB la présente ordonnance est réputée contradictoire en application de l'article 474 du Code de procédure civile ;

Vu l'appel du dossier à l'audience du 24/05/2022 et la mise en délibéré de l'affaire au 28/06/2022 prorogée au 12/08/2022 ;

Vu l'article 455 du code de procédure civile, la présente juridiction se réfère aux écritures des parties pour de plus amples exposés des prétentions et moyens ;

MOTIFS DE L'ORDONNANCE

Sur la mesure d'expertise et la demande de réalisation de travaux urgents après dépôt d'un rapport urgent de l'expert

Vu les dispositions de l'article 145 du Code de procédure civile ;

En l'espèce, Monsieur RAMAUGER assuré auprès de la MAIF, est copropriétaire non occupant de 3 logements situés au 4ème étage de la copropriété 66 RUE DE FRANCE à NICE et qu'il donnait à la location.

Il fait état de désordres à répétition liés à des dégâts des eaux subis dans ses locaux depuis 2018 provenant notamment du 5ème étage.

La réalité des désordres invoqués est confirmée par les pièces produites.

Il convient dès lors d'ordonner la mesure d'expertise selon les termes du dispositif, ladite mesure étant fondée sur un motif légitime.

Celle-ci étant ordonnée dans l'intérêt de M. RAMAUGER pour lui permettre ultérieurement et éventuellement d'engager une instance judiciaire, il y a lieu de mettre à sa charge provisoirement la consignation pour le coût de la mesure d'expertise.

Il convient de faire droit à la demande de M.RAMAUGER et de son assureur aux fins d'autoriser en urgence la réalisation des travaux de réfection qui seront préconisés par l'expert suite au dépôt d'un rapport d'urgence de ce dernier.

Sur la demande de provision

Aux termes de l'alinéa 2 de l'article 835 du code de procédure civile dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des référés peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Ce texte n'exige pas la constatation de l'urgence mais seulement celle de l'existence d'une obligation non sérieusement contestable.

S'il appartient au demandeur d'établir l'existence de la créance, c'est au défendeur de prouver que cette créance est sérieusement contestable.

Le montant de la provision allouée en référé n'a d'autre limite que le montant non sérieusement contestable de la dette alléguée ; le juge des référés fixe discrétionnairement à l'intérieur de cette limite la somme qu'il convient d'allouer au requérant.

En l'attente des conclusions de l'expert désigné par la présente décision, les responsabilités et le degré d'implication des uns et des autres ne sont pas clairement déterminés et l'origine exacte des désordres est contestée de sorte que les demandeurs ne justifient pas d'une créance incontestable à l'égard de la SCI MALAVEDIB, la MATMUT et la SARL LES PETITES LOCATIONS, défendeurs.

Il convient de débouter M. RAMAUGER de sa demande de provision au titre de l'indemnisation de son préjudice financier résidant dans des pertes locatives depuis le 06/06/2021 en ce que malgré les explications de ce dernier, la faute de chacun des défendeurs n'est pas clairement circonscrite, et l'origine des désordres s'agissant des parties communes ou privatives ou les deux n'est pas encore identifiée précisément, à ce stade de la procédure, et est contestée.

Sur les frais irrépétibles et les dépens

Il serait équitable de dire n'y avoir lieu à application de l'article 700 du Code de procédure civile, les responsabilités n'étant pas encore déterminées.

La demande de M.RAMAUGER et de son assureur fondées sur l'article 700 du code de procédure civile sera rejetée de ce chef.

Eu égard à la nature de l'affaire, il convient de laisser à chaque partie la charge de ses propres dépens.

PAR CES MOTIFS

Nous, Valérie FUCHEZ, Vice-Présidente, Juge des Référés au Tribunal Judiciaire de NICE statuant publiquement, par décision mise à disposition au greffe, avis préalablement donné, réputée contradictoire et en premier ressort,

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir comme elles aviseront, mais dès à présent, au provisoire,

Vu l'article 145 du code de procédure civile,

Ordonnons une expertise judiciaire et **Désignons** pour y procéder :

ADAM Laurent
Certificat de formation professionnelle d'installateur en thermique et sanitaire,
Brevet de Maîtrise Supérieur BATIMENT : EQUIPEMENT/FINITION AUDIT EXPERT BATIMENT
C/O ACREA 12 quai Papacino 06300 NICE
Tél : 08.26.38.55.00 Fax : 04.84.50.56.30 Port. : 06.43.71.55.97 Mèl : lexpert.justice@gmail.com

avec pour mission, après avoir convoqué les parties et leurs représentants dans les conditions prévues aux articles 160 et suivants du code de procédure civile :

- se rendre sur les lieux situés 66 RUE DE FRANCE au 4 ème étage chez M.RAMAUGER en présence des parties ou celles-ci régulièrement convoquées, outre dans les lots privatifs susceptibles d'être à l'origine des fuites chez M.RAMAUGER de la SCI MALAVEDIB, la SARL LES PETITES LOCATIONS outre les parties communes en lien avec les dégâts,

- décrire les lieux et les visiter,

- recueillir les explications des parties et se faire communiquer par elles tous les documents ou pièces qu'il estimera nécessaires à l'accomplissement de sa mission, et notamment toutes les pièces relatives au présent litige, en ce compris, les devis et factures,

- décrire la réalité des désordres invoqués par Pierre Emile RAMAUGER et la MAIF par référence à leur assignation, conclusions et aux pièces qui y sont visées, fixer leur date d'apparition,

- fournir tous éléments techniques et de fait permettant de dire si les désordres proviennent d'une erreur de conception, d'un vice des matériaux, d'une malfaçon dans la mise en oeuvre, d'une négligence dans l'entretien ou l'exploitation des ouvrages, d'une non conformité aux documents contractuels ou aux règles de l'art, ou de toutes autres causes,

- indiquer si les désordres compromettent la solidité de l'ouvrage, s'ils l'affectent dans un de ses éléments constitutifs ou un de ses éléments d'équipement, ou s'ils le rendent impropre à sa destination,

- indiquer les travaux et moyens nécessaires pour remédier aux désordres en faisant produire par les parties des devis que l'expert appréciera et annexera à son rapport et, à défaut de production par les parties de ces devis dans un délai qu'il fixera s'adjoindre, si nécessaire, un sapiteur afin de procéder au chiffrage des travaux,

- donner son avis sur la durée des travaux et leur coût,

- fournir tous éléments techniques et de fait afin de permettre de déterminer les responsabilités encourues,

- donner son avis sur les préjudices directs ou indirects, matériels ou immatériels subis par M.RAMAUGER ,

- faire les comptes entre les parties,

- plus généralement faire toutes constatations et formuler toutes observations utiles en vue de permettre ultérieurement la solution du litige ;

- **DISONS** que l'expert fera connaître son acceptation et qu'en cas de refus ou d'empêchement légitime ou de négligence, il sera procédé à son remplacement par ordonnance rendue sur simple requête à sa demande, à celle de la partie la plus diligente ou d'office par le juge chargé du contrôle des expertises ;

- **DISONS** que l'expert devra convoquer les parties par lettre recommandée avec accusé de réception à toutes les réunions d'expertise, avec copie en lettre simple ou télécopie ou courriel aux conseils de celles-ci après avoir préalablement pris leur convenance ;

- **DISONS** qu'en application des dispositions des articles 748-1 et suivants du code de procédure civile , dans l'hypothèse où l'expert judiciaire aurait recueilli l'accord des parties à l'utilisation de la plate-forme OPALEXE , celle-ci devra être utilisée, conformément à la convention entre le ministère de la justice et le conseil national des compagnies d'experts de justice concernant la dématérialisation de l'expertise civile du 18 avril 2017 et à l'arrêté du 14 juin 2017 portant application des dispositions du titre XXI du livre 1? du code de procédure civile aux experts judiciaires, aux envois, remises et notifications mentionnés à l'article 748-1 du code de procédure civile ;

- **DISONS** qu'avant la première réunion organisée par l'expert les parties devront lui communiquer dans les huit jours de la connaissance de la date de la réunion tous les documents se rapportant au litige et que le demandeur à l'expertise communiquera ses pièces numérotées sous bordereau daté ;

- **DISONS** que l'expert devra impartir aux parties un délai de rigueur pour déposer les pièces justificatives qui lui paraîtraient nécessaires et qui ne lui auraient pas été communiquées spontanément, et le cas échéant, à l'expiration de ce délai en application des dispositions de l'article 275 alinéa 2 du code de procédure civile, saisir le magistrat chargé du contrôle des expertises pour faire ordonner la production de ces documents, s'il y a lieu sous astreinte ou être autorisé à passer outre, poursuivre ses opérations et conclure sur les éléments en sa possession ;

- **DISONS** que lors de la première ou au plus tard de la deuxième réunion des parties, il devra adresser au magistrat mandant et à chacune des parties ou à leurs avocats, la liste des personnes susceptibles d'être concernées par la procédure, afin que leur mise en cause éventuelle puisse être envisagée dans les meilleurs délais ;

- **DISONS** que l'expert accomplira personnellement sa mission conformément aux dispositions des articles 263 à 284-1 du code de procédure civile, qu'en particulier il pourra recueillir les déclarations et l'avis de toutes personnes informées et qu'il aura la faculté de s'adjoindre tout spécialiste dans une spécialité distincte de la sienne conformément aux dispositions de l'article 278 du code de procédure civile ;

- **DISONS** que pour l'exécution de sa mission l'expert commis s'entourera de tous renseignements utiles à charge pour lui d'en mentionner l'origine, qu'il pourra recueillir toutes informations orales ou écrites des toutes personne en précisant dans son rapport, leurs nom, prénom, adresse, profession ainsi que, le cas échéant, leur lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles ;

- **DISONS que M. Pierre Emile RAMAUGER** fera PROVISOIREMENT l'avance des frais d'expertise et devra consigner la somme de **3,000 euros** à la régie d'avance et des recettes du Tribunal Judiciaire de Nice **au plus tard le 12/11/2022** destinée à garantir le paiement des frais et honoraires de l'expert ;

-**RAPPELONS** qu'à défaut de consignation dans le délai et selon les modalités impartie, et sauf prorogation du délai de consignation accordée pour motif légitime, ou relevé de caducité, la désignation de l'expert sera caduque conformément à l'article 271 Code de Procédure Civile ;

- **DISONS** que si l'une des parties obtient l'aide juridictionnelle en cours d'instance, elle sera dispensée d'office de consigner les frais d'expertise et devra transmettre la copie de la décision d'aide juridictionnelle au service des expertises ;

- **DISONS** que l'expert commencera ses opérations dès qu'il aura été avisé par le Greffe que la consignation ou que le montant de la première échéance dont la consignation a pu être assortie a été versée en application des dispositions de l'article 267 du code de procédure civile ;

- **DISONS** que lors de la première réunion ou au plus tard de la deuxième réunion des parties, l'expert dressera un programme de ses investigations et évaluera d'une manière aussi précise que possible le montant prévisible de ses honoraires et de ses dépenses ;

- **DISONS** qu'à l'issue de cette réunion l'expert fera connaître au magistrat, en justifiant, la somme globale qui lui parait nécessaire pour garantir en totalité le recouvrement de ses honoraires et sollicitera, le cas échéant, le versement d'une consignation complémentaire, après en avoir informé concomitamment les parties et en produisant les justificatifs ;

- **DISONS** que préalablement l'expert communiquera aux parties sa demande de consignation complémentaire en les invitant à faire valoir leurs observations dans le délai de quinze jours ;

- **DISONS** que l'expert adressera au magistrat chargé du contrôle des expertises sa demande de consignation complémentaire en y joignant soit les observations des parties, soit en précisant que les parties n'ont formulé aucune observation. Lorsque l'expert aura ainsi porté à la connaissance du magistrat le montant complémentaire de consignation sollicité, ce dernier rendra une ordonnance condamnant une des parties à consigner au greffe le complément qui lui paraîtra nécessaire ;

- **DISONS** qu'à défaut de consignation dans le délai et selon les modalités fixées par le magistrat, et sauf prorogation de ce délai, l'expert déposera son rapport en l'état en application de l'article 280 du code de procédure civile ;

- **DISONS** que, sauf prorogation dûment autorisée par le juge chargé du contrôle des expertises, l'expert devra remettre directement un rapport à chacune des parties et en déposera un exemplaire au greffe du Tribunal, (article 173 du Code de Procédure Civile) **au plus tard le 12/04/2023**, rapport auquel sera joint, le cas échéant, l'avis du technicien qu'il s'est adjoint ;

- **DISONS** que l'expert devra solliciter du Magistrat chargé du contrôle des expertises une prorogation de ce délai, si celui-ci s'avérait insuffisant ;

- **DISONS** qu'il devra vérifier que les parties ont été à même de débattre des constatations ou des documents au vu desquels il entend donner son avis ;

- **DISONS** que l'expert, une fois ses opérations terminées, et au moins un mois avant le dépôt de son rapport définitif, communiquera à chacune des parties, sous forme de pré-rapport le résultat de ses constatations ainsi que les conclusions auxquelles il sera parvenu, recevra et répondra aux observations que les parties auront jugé utile de lui adresser sous forme de dires à annexer au rapport définitif ;

- **DISONS** que lorsque l'expert transmettra son pré-rapport aux parties il leurs impartira un délai maximum de six semaines pour recueillir leurs observations ou réclamations récapitulatives conformément aux dispositions de l'article 276 du code de procédure civile, et qu'à l'expiration de ce délai il ne sera pas tenu de prendre en compte les observations tardives sauf cause grave et dûment justifiée, auquel cas il en fera rapport au juge chargé du contrôle de la mesure d'instruction et précisera s'il n'a reçu aucune observations ;

- **DISONS** que passé le délai imparti, l'expert ne sera pas tenu de prendre en compte les observations tardives sauf cause grave et dûment justifiée, auquel cas il en fera rapport au juge chargé du contrôle de la mesure d'instruction ;

1367

- **DISONS** que dans le cas où les parties viendraient à se concilier, l'expert devra constater que sa mission est devenue sans objet et en faire rapport au juge chargé du contrôle des expertises ;

- **DISONS** qu'à l'issue de ses opérations l'expert adressera au magistrat taxateur sa demande de recouvrement d'honoraires en même temps qu'il justifiera l'avoir adressé concomitamment aux parties ;

- **DISONS** que les parties disposeront à réception de ce projet de demande de recouvrement d'honoraires, d'un délai d'un mois pour faire valoir leurs observations sur cet état de frais, que ces observations seront adressées au magistrat taxateur afin, si nécessaire, d'en débattre contradictoirement préalablement à l'ordonnance de taxe

- **DISONS** que l'expert devra rendre compte de sa mission au magistrat chargé du contrôle des expertises ;

- **DISONS** qu'il devra informer immédiatement le Service Central de contrôle des expertises de toutes difficultés rencontrées dans l'accomplissement de sa mission ;

Vu l'article 834 du code de procédure civile,

-Autorisons Pierre Emile RAMAUGER à faire réaliser en urgence les travaux de réfection qui seront préconisés par l'expert suite au dépôt d'un rapport d'urgence de ce dernier ;

Vu l'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile,

Disons n'y avoir lieu à référé sur la demande de provision de Pierre Emile RAMAUGER et de son assureur la MAIF et la rejetons ;

Disons n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Laissons à chaque partie la charge des dépens par elle exposés ;

Rejetons toutes demandes, fins ou prétentions, plus amples ou contraires.

LE GREFFIER **LE PRÉSIDENT**

En conséquence
LA REPUBLIQUE FRANÇAISE
MANDE ET ORDONNE
A tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre les présentes à exécution ;
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main ;
A tous les commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi la minute des présentes a été signée par le président et le greffier.
Pour grosse certifiée conforme à l'original, délivrée par nous, Le directeur des services du greffe du tribunal judiciaire
LE DIRECTEUR DES SERVICES DE GREFFE

1368

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ - **EXPERTISE**

EXTRAITS DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE NICE (AM)
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Au Nom du Peuple Français

N° RG 22/02263 - N° Portalis DBWR-W-B7G-OS2F
du 31 Mars 2023
M.I 23/00000436
N° de minute 23 / 497

affaire : **Pierre-Emile RAMAUGER, S.A.M.C.V. MAIF**
c/ S.C.P. BTSG2, prise en la personne de Maître Denis GASNIER ès qualités de liquidateur de la SARL LES PETITES LOCATIONS

L'AN DEUX MIL VINGT TROIS ET LE TRENTE ET UN MARS À 14 H

Nous, Valérie FUCHEZ, Vice-Présidente du Tribunal judiciaire de NICE, juge des référés, assistée lors des débats et de la mise à disposition de Léa THUAU, greffière, avons rendu la décision dont la teneur suit :

Vu l'assignation délivrée par exploit en date du 13 Décembre 2022 déposé par huissier de justice,

A la requête de :

Pierre-Emile RAMAUGER
420 bis, rue des Sycomores
34170 CASTELNAU-LE-LEZ
Représenté par Me Catherine COTTRAY-LANFRANCHI, avocat au barreau de NICE

S.A.M.C.V. MAIF
200, avenue Salvador Allende
79038 NIORT CEDEX 9
Représenté par Me Catherine COTTRAY-LANFRANCHI, avocat au barreau de NICE

DEMANDEURS

Contre :

S.C.P. BTSG2, prise en la personne de Maître Denis GASNIER ès qualité de liquidateur judiciaire de la SARL LES PETITES LOCATIONS (*selon Jugement du Tribunal de Commerce de Nice du 26 février 2020*)
51, rue Maréchal Foch
06000 NICE
Représentée par Me Jean-françois TOGNACCIOLI, avocat au barreau de NICE

DÉFENDERESSE

Après avoir entendu les parties en leurs explications à l'audience du 14 Février 2023 au cours de laquelle l'affaire a été mise en délibéré par mise à disposition au greffe au 31 Mars 2023,

Expédition délivrée

à Me Catherine COTTRAY LANFRANCHI
à Me Jean François TOGNACCIOLI

EXPERTISE
le

31 MARS 2023

EXPOSE DU LITIGE

Par exploit de commissaire de justice du 13/12/2022, Monsieur Pierre-Émile RAMAUGER et la MAIF ont fait assigner la S.C.P. BTSG2, prise en la personne de Monsieur Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la S.A.R.L. LES PETITES LOCATIONS, en référé devant le Président du tribunal judiciaire de NICE aux visa de l'article 145 du code de procédure civile, aux fins que lui soient déclarées communes et opposables les opérations d'expertise judiciaire en cours, ordonnées en référé le 12/08/2022 (RG 22/00771) et confiées à Monsieur Laurent ADAM.

L'affaire a été évoquée à l'audience du 14/02/2023 au cours de laquelle les demandeurs ont sollicité le bénéfice de leur acte introductif d'instance et maintenu leurs demandes.

Par conclusions visées par le greffe, la S.C.P. BTSG2 a indiqué s'en rapporter à la justice sur la demande dont elle fait l'objet, précisant qu'elle n'a pas le pouvoir de permettre aux parties à l'expertise de pénétrer dans les lieux loués, occupés par un des locataires, sans crainte de constituer une infraction de violation de domicile, et que, quels que soient les résultats de l'expertise, il doit être rappelé que toute créance ayant son fait générateur antérieurement à l'ouverture de la procédure collective est soumise à une obligation de déclaration de passif.

L'ensemble des parties ayant comparu à l'audience, il sera statué par ordonnance contradictoire susceptible d'appel.

L'affaire a été mise en délibéré au 31/03/2023 par mise à disposition au greffe.

MOTIFS

Suivant l'article 145 du code de procédure civile, "s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé."

La décision de rendre commune à une partie les opérations d'une expertise judiciaire préalablement ordonnée relève des dispositions de l'article 145 du code de procédure civile. L'intérêt légitime fait défaut lorsque la mesure sollicitée est destinée à soutenir une prétention manifestement vouée à l'échec.

Monsieur Pierre-Émile RAMAUGER, copropriétaire non occupant de 3 logements sis au 4ème étage de l'immeuble au sein de la copropriété immobilière du 66 rue de France à NICE, a indiqué subir des dégâts des eaux récurrents dans ses logements depuis 2018 et dont les origines différent. Invoquant la persistance d'infiltrations, le demandeur a effectué une déclaration de sinistre auprès de son assureur la MAIF.

Le rapport d'intervention de la société AXEAU du 17/12/2020 missionné par l'assurance a relaté que les dommages sont localisés dans l'appartement situé au 4ème chez M.RAMAUGER au niveau du plafond et des murs de la cuisine et de la salle de bains. Par la suite au 5 ème étage propriété de la SCI MALAVEDIB, le technicien a mis en exergue un défaut de l'angle bas à gauche de la douche ; ladite douche étant située au dessus de la cuisine ainsi qu'au niveau des parties hautes des murs de la salle de bains.

Les diverses recherches de fuite et opérations d'expertise amiable ont mis en exergue que les infiltrations provenaient des 2 appartements sus jacents appartenant à la SCI MALAVEDIB et à la SARL LES PETITES LOCATIONS.

Il apparaît dès lors légitime que la S.C.P. BTSG2, prise en la personne de Monsieur Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la S.A.R.L. LES PETITES LOCATIONS, soit associée aux opérations d'expertise en cours susvisées.

Il sera donc fait droit à cette demande selon les termes du dispositif, et il y a donc lieu de lui déclarer communes et opposables les opérations d'expertises en cause.

Compte tenu de la consignation déjà ordonnée, il n'y a pas lieu à nouvelle consignation.

La mise en cause étant ordonnée à la demande de Monsieur Pierre-Émile RAMAUGER et de la MAIF et dans leur intérêt pour leur permettre ultérieurement et éventuellement de disposer d'un recours contre la partie appelée, il y a lieu de laisser aux demandeurs à titre provisoire la charge des dépens de la présente instance.

Il convient de rejeter le surplus des demandes dont l'intérêt n'est pas justifié, en ce compris les demandes de donner acte qui ne sont pas assimilables à des demandes, le juge n'ayant pas pour mission de constater les intentions des parties.

PAR CES MOTIFS

Nous, Valérie FUCHEZ, Vice-Présidente, Juge des Référés au Tribunal Judiciaire de NICE, statuant publiquement par ordonnance contradictoire, en premier ressort, et prononcée par mise à disposition au greffe, avis préalablement donné,

Vu l'article 145 du code de procédure civile,

DECLARONS OPPOSABLE à la S.C.P. BTSG2, prise en la personne de Monsieur Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la S.A.R.L. LES PETITES LOCA TIONS, l'ordonnance de référé du 12/08/2022 – (RG n°22/00771) ;

DECLARONS COMMUNES ET OPPOSABLES à la S.C.P. BTSG2, prise en la personne de Monsieur Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la S.A.R.L. LES PETITES LOCATIONS, les opérations d'expertises confiées à Monsieur Laurent ADAM ;

DISONS que Monsieur Pierre-Émile RAMAUGER et la S.A.M.C.V. MAIF communiqueront sans délai au nouveau défendeur l'ensemble des pièces déjà produites par les parties ainsi que les notes rédigées par l'expert ;

DISONS que l'expert devra désormais convoquer et associer la S.C.P. BTSG2, prise en la personne de Monsieur Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la S.A.R.L. LES PETITES LOCATIONS, aux opérations d'expertise et poursuivre ses opérations en sa présence ou celle-ci dûment appelée ;

LAISSONS provisoirement les dépens du présent référé à la charge de Monsieur Pierre-Émile RAMAUGER et de la S.A.M.C.V. MAIF ;

REJETONS toutes demandes, fins ou prétentions, plus amples ou contraires.

COPIE CERTIFIEE CONFORME
Le greffier

LE GREFFIER, **LE PRÉSIDENT,**

DROIT DE PREFERENCE :

Aux termes de l'A.G. du 7 mars 2024 les copropriétaires de l'ensemble immobiliers dénommé "VILLA DES FLEURS" sis à NICE 16Bis Avenue Georges Clemenceau, **dont dépend le 5ème lot de la vente** (lot 21 de l'E.D.D.) ont adopté la résolution suivante :

> "*Résolution: L'assemblée générale décide d'insérer d'une clause dans le règlement de copropriété obligeant tout copropriétaire d'un lot CHAMBRE DE BONNE, à informer, par lettre recommandée avec avis de réception, le syndicat des copropriétaires, de son intention de vendre ledit lot et du prix de cession, à charge pour le syndicat des copropriétaires d'en informer au seuls frais du copropriétaire vendeur les autres copropriétaires qui bénéficieront alors d'un DROIT DE PREFERENCE pour se porter acquéreur dudit lot aux mêmes conditions de cession que celles qui auront qui auront été diffusées .Cette décision fera l'objet d'un enregistrement dans le cadre d'un modificatif au règlement en vigueur*"

En exécution de cette résolution adoptée par l'A.G. des copropriétaires, le règlement de copropriété a fait l'objet d'un modificatif reçu par Maître BRIAUT-GRINDA, Notaire à NICE, le 14 novembre 2024, publié au S.P.F. de NICE le 26 novembre 2024.

Afin de satisfaire à ce "droit de préférence", les conditions de la vente et la date d'adjudication seront notifiées au Syndic de cet ensemble immobilier, à charge pour lui d'en informer les copropriétaires afin que ces derniers puisse, le cas échéant, exercer leur droit de préférence.

L'exercice de ce droit de préférence est expressément conditionné au respect de l'ensemble des stipulations du présent cahier des conditions de la vente et des dispositions légales et réglementaires applicables à la vente en la forme des saisies immobilières de biens dépendant d'une personne faisant l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire.

Tout copropriétaire qui entendrait user de son droit de préférence devra le déclarer à l'audience d'adjudication, par Ministère d'avocat inscrit au Barreau de NICE, immédiatement après que la dernière enchère ait été portée.

La validité de sa déclaration est en tout état de cause expressément subordonnée :

- Au respect impératif des dispositions de l'article 8 du présent cahier des conditions de la vente :

  ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

  "*Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou*

un chèque de banque rédigé à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de NICE représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 €.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble".

- Au respect des dispositions de l'Article R.322-41-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Dans l'hypothèse ou plusieurs copropriétaires entendraient user de leur droit de préférence, seul celui ayant effectué sa déclaration le premier entre les mains du greffe du Juge de l'exécution, à l'audience d'adjudication et immédiatement après que la dernière enchère ait été portée, se verra substituer à l'adjudicataire.

FRAIS DE POURSUITE :

En complément de l'article 13 des dispositions générales qui suivent, il est précisé qu'en cas d'enchères désertes d'un ou plusieurs lots, les frais de poursuites seront répartis entre les autres lots pour lesquels une adjudication aura été prononcée.

RENSEIGNEMENTS DIVERS :

1°) Hygiène et salubrité : l'état sur formalité de publication de l'ordonnance du Juge Commissaire à la procédure collective de la Société PETITES LOCATIONS ne révèle l'existence d'aucun Arrêté d'insalubrité publié au service de la Publicité Foncière ;

2°) Certificat de non péril : l'état sur formalité de publication de l'ordonnance du Juge Commissaire à la procédure collective de la Société PETITES LOCATIONS ne révèle l'existence d'aucun Arrêté de péril publié au service de la Publicité Foncière ;

3°) Risque sismique : les éventuels adjudicataires sont informés que les objets des présentes se situe en zone de sismicité n° IV et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la Construction et de l'Habitation, notamment quant au contrôle technique ;

4°) Permis de construire, D.O.C., D.A.T, certificat de conformité : le service de l'urbanisme de la ville de NICE a précisé que pour l'ensemble des immeubles concernés et malgré les recherches diligentées par le service des Archives, il ne pouvait fournir les précisions sollicités, les services ne disposant pas de données informatiques concernant la période antérieure à 1975. Par ailleurs, il a été indiqué qu'aucune demande de permis de construire n'a été déposée entre 1975 et ce jour sur les parcelles concernées et que le Service n'avait depuis connaissance d'aucun contentieux administratif ou juridictionnel en cours affectant actuellement en droit des sols lesdites parcelles ;

5°) Certificat d'Urbanisme Informatif : Cf. les certificats délivrés par la Commune de NICE en date du 20 février 2026 ;

6°) Droit de préemption : les immeubles concernés sont inscrits dans le champ d'application du Droit de Préemption Urbain, une D.I.A. pour chacun des lots de la vente notifiée par le Greffe à la Commune de NICE ;

7°) Syndic de copropriété : Les Syndics des ensembles immobiliers dont dépendent les lots objet du présent cahier des conditions de la vente sont :

- Pour le 1er lot de la vente : le Cabinet FONCIA NICE, 81, rue de France - 06000 NICE ;
- Pour le 2ème lot de la vente : le Cabinet CITYA NICE, 18 Rue de l'Hôtel des Postes - 06000 NICE ;
- Pour le 3ème lot de la vente : l'Agence du Port, 28 Boulevard Stalingrad - 06300 NICE ;
- Pour le 4ème lot de la vente : le Cabinet CITYA, 31 Ter Rue Barla – 06300 NICE
- Pour le 5ème lot de la vente : le Cabinet TABONI, 82 Boulevard Gambetta - 06000 NICE ;
- Pour les 6ème, 7ème et 8ème lots de la vente : le Cabinet CROUZET & BREIL, 134 Boulevard Gambetta – 06000 NICE ;

8°) Questionnaire à Syndic :

- Le Cabinet FONCIA NICE, Syndic de l'ensemble immobilier dont dépend le 1er lot de la vente, n'a réservé aucune suite aux demande de renseignements qui lui ont été adressées et ce malgré de multiples relances.
  Il et néanmoins produit les pièces qui avaient pu être obtenues de ce Syndic à l'occasion d'une précédente procédure, savoir :
  - Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
  - Le P.V. d'A.G.O. du 2 novembre 2022 ;
  - Le P.V. d'A.G.O. du 5 juillet 2023 ;
  - Le P.V. d'A.G.O. du 7 novembre 2024 ;

- Le Cabinet CITYA NICE, Syndic de l'ensemble immobilier dont dépend le 2ème lot de la vente a communiqué un état daté le 8 avril 2026. le lot concerné s'élevait à 6.684,27 € et que les travaux votés non clôturés portait sur :
  - Les travaux de chaufferie pour 14.243,51 € ;
  - L'étanchéité du toit terrasse pour 16.337,34 € ;
  - Le remplacement de la chaudière pour 41.200 €.

Il a également indiqué qu'il n'existait pas de fonds de roulement Pas de fond de roulement, que les charges budget de fonctionnement 1er avril 2024 au 31 mars 2025 s'élevait à 2.273,22 € et que la copropriété n'avait pas connu de sinistre catastrophes naturelles ou technologiques.
Par ailleurs, le Cabinet CITYA NICE IMMOBILIER a communiqué :

- Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- Le rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant travaux de maintenance ;
- Le relevé de compte afférent au lot concerné ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 28 juin 2023 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 4 juillet 2024 ;
- Le P.V. d'A.G.E. du 5 mai 2025 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 26 juin 2025.

- L'Agence du Port, Syndic de l'ensemble immobilier dont dépend le 3ème lot de la vente a adressé un état daté en date du 20 mars 2026 et le décompte de charges afférent au lot concerné.

Par ailleurs, l'Agence du Port a communiqué :

- Le registre de la copropriété ;
- Le carnet d'entretien ;
- Le rapport d'état des risques d'accessibilité au plomb dans les peintures ;
- Le rapport de contrôle technique quinquennal Art. R 134-11 du Code de la construction et de l'habitation ;
- Le dossier technique amiante ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 14 mars 2024 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 27 mars 2025 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 24 mars 2026.

- Le Cabinet CITYA, Syndic de l'ensemble immobilier dont dépend le 4ème lot de la vente a précisé que le solde impayé au titre de ce lot s'élève à 2.222 €, que des travaux ont été votés par l'assemblée et non exécutés, savoir :
  - Installation de vidéo surveillance pour un montant de 2.107,01 € ;
  - Aménagement local poubelle pour un montant de 850 € ;
  - Réalisation PPPT pour un montant de 3.427,27 € ;
  - Modification du règlement de copropriété pour un montant de 4000 €

Le Cabinet CITYA a également précisé qu'il n'y avait pas de fonds de roulement constitués pour ce lot, que le budget charges courantes pour ce lot au titre de l'exercice de 2026 sera d'un montant de 326,03 €.
Par ailleurs, le Cabinet CITYA a communiqué :

- Le registre de la copropriété ;
- L'attestation de mise à jour annuelle ;
- Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- le diagnostic amiante ;
- Le diagnostic plomb ;
- Le diagnostic termites ;
- L'extrait de compte afférent au lot concerné ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 7 juin 2023 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 10 juin 2024 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 2 avril 2025 ;
- La convocation à l'A.G. du 22 avril 2026.

- Le Cabinet TABONI, Syndic de l'ensemble immobilier dont dépend le 5ème lot de la vente, a adressé un état daté du 8 avril 2026.

Par ailleurs, le Cabinet TABONI a communiqué :

- Le P.V. d'A.G.O. du 10 mars 2022 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 13 mars 2023 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 7 mars 2024 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 10 mars 2025 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 10 mars 2026.

- Le Cabinet CROUZET & BREIL, Syndic de l'ensemble immobilier dont dépendent les 6ème, 7ème et 8ème lots de la vente, a communiqué l'état daté du 23 mars 2026, le décompte des charges pour l'année 2025 et 1er trimestre 2026 :

Par ailleurs, le Cabinet CROUZET & BREIL a communiqué :

- Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- le diagnostic amiante ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 9 octobre 2023 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 11 juin 2024 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 9 juillet 2025..

Cf. les documents ci-après.

Pour tous renseignements complémentaires, les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication se renseigner auprès de la Mairie et de toute autre administration compétente (préfecture) pour connaître de la situation des biens mis en vente, en ce qui concerne les règles d'urbanisme et les servitudes administratives.

CONCERNANT LE 1er LOT DE LA VENTE (LOT 3 DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE NICE, 26 AVENUE DE LA LANTERNE, DENOMME "LE FRANCE AZUR", CADASTRE SECTION NW 20)

1377

VILLE DE NICE
www.nice.fr

Certificat d'Urbanisme d'information

CU060882600174
Délivré par le Maire au nom de la commune

Maître BROCA Gilles
9 rue Alfred Mortier
06000 NICE

LE MAIRE DE NICE

Vu la demande de certificat d'urbanisme d'information du pétitionnaire susvisé reçue le 13 février 2026 ayant pour
objet le terrain sis : 26 avenue de la Lanterne
Cadastré : NW0020
Superficie déclarée : 622 m²

Vu les articles L.410-1 et R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu l'article L.111-24 du code de l'urbanisme rendu applicable en raison de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de NICE,

ARRETE

Article 1 : Le présent certificat d'urbanisme est délivré en vue d'indiquer les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

Article 2 : Les dispositions d'urbanisme et servitudes d'utilité publique sont les suivantes :

Règlement National d'Urbanisme : articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du code de l'urbanisme ;

Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 et ses modalités d'application de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (DTA).

Plan de Prévention des Risques Naturels de Séismes approuvé le 28 janvier 2019.

Périmètre du Permis de Démolir institué par délibération du 21/12/07 (art.L.421-3, R.421-27).

Liste des servitudes d'utilité publique :

Type	Nom
PT2	PT2-PSR_NICE_Aerodrome : Centre de réception
PT3	Télécommunications PT : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
ZEP	Zone à risque d'exposition au plomb
PPHOT	Panneaux photovoltaïques Périmètre soumis à l'accord de la DGAC
T1	Zone de protection relative aux voies ferrées
T5	Aérodrome T5 - Zone maximale de dégagement
I3 Gaz Sécurité	Périmètre de sécurité au voisinage des canalisations de gaz (GRT Gaz) souterraines

Opérations ; Programmes

OIN	Périmètre de l'Opération d'Intérêt National d'aménagement de la Plaine du Var " Eco Vallée " (décret du 7 mars 2008)

Document d'urbanisme en vigueur : **PLU Métropolitain approuvé le 25/10/2019, modifié le 21/10/2021, le 06/10/2022, le 30/11/2023 et le 11/07/25**
Secteur(s) : **UBb5**

(Rappel zones U = urbaine ; AU = à urbaniser ; A = Agricole ; N = Naturelles)
Le plan d'urbanisme et le règlement sont consultables sur **www.nice.fr/Urbanisme/PLUM**

Autres prescriptions d'urbanisme

Type	Description
PMS	Périmètre de mixité sociale
Corridor TCSP	Norme de stationnement Corridor transport en commun
Corridor TCSP	Norme de stationnement Corridor transport en commun secteur intermédiaire
Trame Verte et Bleue	Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement. Zone 4
PEB	Plan d'exposition au bruit au voisinage de l'Aéroport approuvé le 08/02/2005 (art. L.147-1) Zone D
Vélo	Périmètre vélo

Prescriptions de voirie : Néant

Article 3 : Situation du terrain par rapport aux périmètres des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme

☒ Droit de préemption urbain simple (DPU, art. L.211-1, délibération NCA 8.9 du 21/10/2021)
- Hors périmètre de zone d'aménagement différé.
- Hors périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.
- Hors zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements.

Article 4 : Fiscalité de l'aménagement (articles L.331 et suivants du code de l'urbanisme) et redevance d'archéologie

- Taxe d'aménagement. Taux 5 % (art. L331-1 délibération NCA 2.2 du 17/10/2011) ; TA Départementale 2,5%
- Versement pour sous-densité (VSD art. L.331-36 et L.331-38) : Néant
- Redevance d'archéologie préventive (art. L.514-2 à L.524-13 du code du patrimoine).

Article 5 : Participations pouvant être prescrites

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).
- Projet partenarial urbain (article L.332-11-3) dans la zone U ou AU du Plan Local d'Urbanisme.

Article 6 : Observations et prescriptions particulières

- Les travaux de ravalement non soumis à permis de construire en application des articles R.421 14 à R.421 16, effectués sur tout ou partie d'une construction existante sur la commune, doivent être précédés d'une déclaration préalable (art. R421 17 1 ; délibération NCA du 30/06/2014).
- La taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement dans une zone urbaine ou une zone à urbaniser (article 1529 du CGI) a été instaurée par délibération 35.4 du 11 juillet 2008.
- La commune est située en zone de sismicité 4 (moyenne) pour la prévention du risque sismique fixée au code de l'environnement.
- Risques liés au retrait-gonflement des sols argileux : information préventive du porter à connaissance du Préfet du 27 janvier 2012.
- Réglementation de publicité, enseignes et pré-enseignes et zones instituées le 31 juillet 2001 et délibération du 8 avril 2011.

Fait à Nice le, 20/02/2026

Pour le Maire,
L'Adjointe Déléguée aux Travaux,
au Foncier et à l'Urbanisme

Anne R. Ramos

Anne RAMOS-MAZZUCCO

Caractère exécutoire et durée de validité
Le certificat d'urbanisme est exécutoire dès sa notification. Il est tacitement délivré à défaut de notification dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande. Sa durée de validité est de 18 mois. Il peut être prorogé dans les conditions fixées à l'article R.410-17.
Délais et voies de recours
Le certificat d'urbanisme peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le requérant peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur du certificat. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

1379

Demande de
Certificat d'urbanisme

cerfa
N° 13410*01

* Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

C U Dpt Commune 26 00174

La présente demande a été reçue à la mairie

le

*1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

☒ **a) Certificat d'urbanisme d'information**
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

☐ **b) Certificat d'urbanisme opérationnel**
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

*2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.
Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez toutes coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☒
Nom : BROCA (AVOCAT) Prénom : Gilles

Vous êtes une personne morale
Dénomination : Raison sociale :
N° SIRET : Catégorie juridique :
Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐
Nom : Prénom :

3 - Coordonnées du demandeur

* **Adresse** : Numéro : 9 Voie : Rue Alfred Mortier
Lieu-dit : Localité : NICE
Code postal : 06000 BP : Cedex :
Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale

☒ **J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :** nice.avocat@gmail.com
J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

* **Localisation du (ou des) terrain(s)**
Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s)
Numéro : 26 Voie : Avenue de la Lanterne
Lieu-dit : Localité : NICE
Code postal : 06200 BP : Cedex :
Références cadastrales : section et numéro[1] (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : NW 20
* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 622 m²

[1] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

1380

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L 111-4 et R 410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Observations

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements

Voirie : Oui ☐ Non ☐

Eau potable : Oui ☐ Non ☐

Assainissement : Oui ☐ Non ☐

Électricité : Oui ☐ Non ☐

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui ☐ Non ☐		
Eau potable	Oui ☐ Non ☐		
Assainissement	Oui ☐ Non ☐		
Électricité	Oui ☐ Non ☐		

Observations :

6 - Engagement du (ou des) demandeur.s

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A NICE

Le 5 février 2026

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;

- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives conprices dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

2 Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif

3 La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme)

1361

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
NICE

Section : NW
Feuille : 000 NW 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 18/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

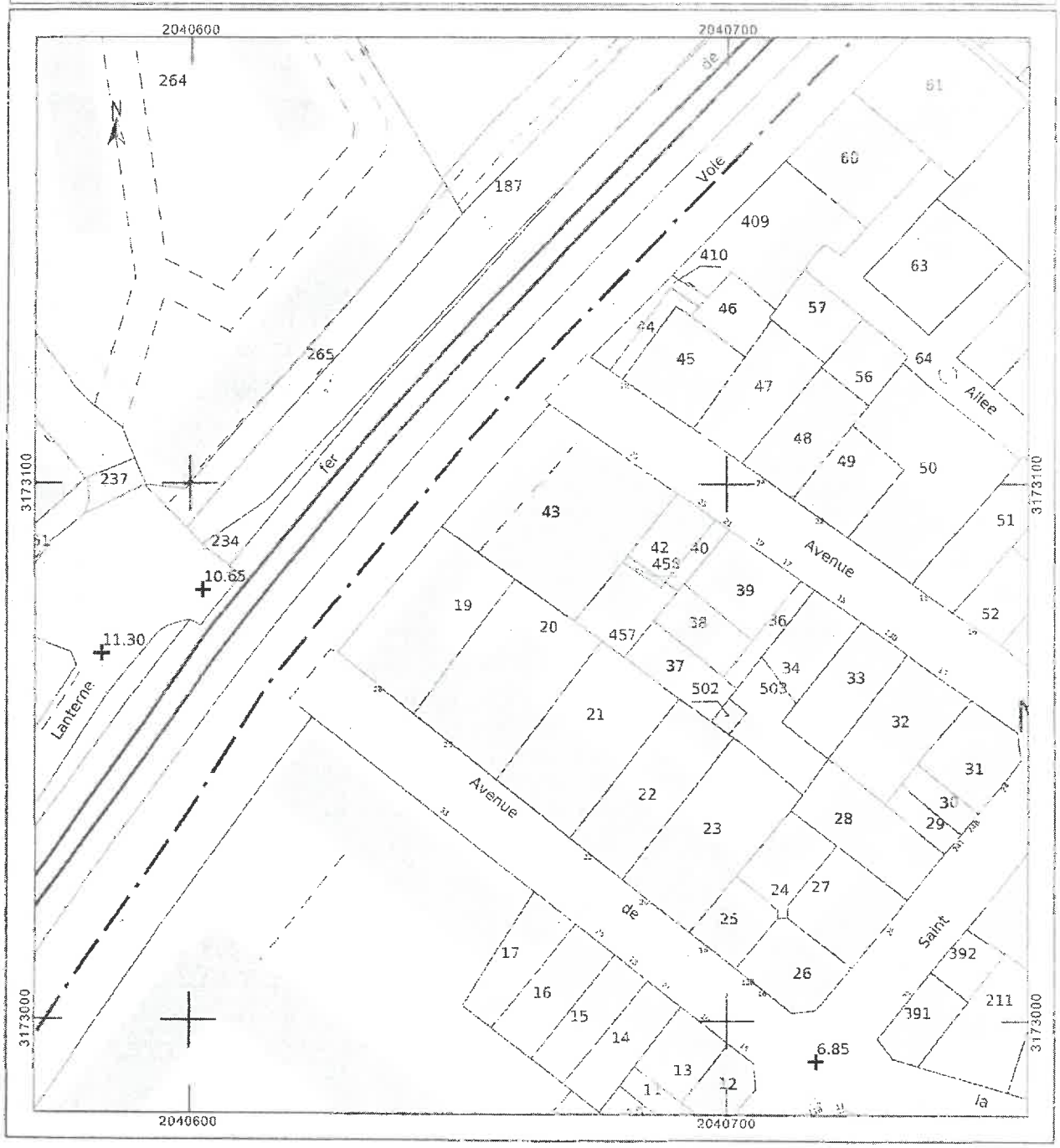
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Nice
Centre des Finances Publiques de Nice Cadéi 22, rue Joseph Cadéi 06172
06172 NICE
tél. 04-92-09-46-10 -fax -
cdif.nice@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



1382

FONCIA

Carnet d'entretien de la copropriété

GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉ
Sophie LONGY
sophie.longy@foncia.com

COMPTABLE
Evelyne BOTERO

AGENCE EN CHARGE DE VOTRE IMMEUBLE
Foncia Nice
81 rue de France
06000 Nice

04 92 17 59 63

SYNDIC DE VOTRE IMMEUBLE
FONCIA NICE
81 rue de France
06000 Nice

04 92 17 59 63
nice@foncia.fr

LE FRANCE AZUR

25 AVENUE LA LANTERNE
06200 NICE

Construit le : 01/01/1960
Immeuble de 33 lots principaux

I. DESCRIPTIF DE LA COPROPRIÉTÉ

A. ÉQUIPEMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ

- Portail automatique
- Nettoyage entretien
- Antenne collective
- Parkings couverts
- Ascenseur
- Détection incendie
- Interphone
- Parking collectif

B. RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Nomination du syndic le	: **01/10/2023**
Début exercice comptable	: **01/01/2025**
Fin exercice comptable	: **31/12/2025**
Nombre de lots principaux	: **33**
Nombre d'appartements	: **33**
Nombre de parkings, emplacements de stationnements, box	: **18**
Nombre de locaux commerciaux	: **0**
Nombre de locaux professionnels	: **0**
Nombre de lots divers	: **16**

C. SALARIÉS

NOM	PRÉNOM	FONCTION	TYPE DE CONTRAT	ÉCHÉANCE

Adresse de la loge :
N° tel loge :
Jours et horaires de la loge :

II. CONTRÔLES RÉGLEMENTAIRES ET DIAGNOSTICS DE LA COPROPRIÉTÉ

2.1. AMIANTE

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Recherche Amiante 1 - Décret du 3 Mai 2002	

Commentaires

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Recherche Amiante 2 - Décret du 3 Juin 2011	29/03/2013

Commentaires

gaine VO

2.2. PLOMB

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Plomb	Non concerné

2.3. TERMITES

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Termites	Non concerné

2.4. AUTRES RISQUES SANITAIRES

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Autres risques sanitaires	Non concerné

2.5. DPE / AUDIT ÉNERGÉTIQUE

DIAGNOSTIC	DATE DE REALISATION
DPE	Non concerné

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Audit énergetique	Non concerne

III. CONTRATS DE LA COPROPRIÉTÉ

NOM	N° CONTRAT	DATE D'EFFET	DATE DERNIER RENOUVELLEMENT	DATE ÉCHÉANCE
001 - DEPENSES GENERALES				
DIVERS	11167-10016 DESINSECTISATION	01/01/2023	01/01/2025	31/12/2025
CT DESINSECTISATION 2 PASSAGES /AN	SARL-ASSAINISSEMENT SERVICES 377 BD DE LA MADELEINE 06200 NICE Tel : 04 93 46 85 70 Email : info@assainissement-services.net			
ASSURANCE	7400027319-LPOI-3	13/01/2023	13/01/2025	12/01/2026
ASSURANCE MULTIRISQUES	SA ASSURIMO 148 AVENUE JEAN JAURES CS 80724 69367 LYON CEDEX 07 Tel : 04 72 77 89 10 Email : compta@assurimo.fr			
MULTI-SERVICES	40035677	01/01/2023	01/01/2025	31/12/2025
LOCATION/MAINTENANCE CONTENERS - CT 40035677	SAS-SULO FRANCE 3 RUE GARIBALDI 69300 SAINT PRIEST Tel : 04 72 76 77 65 Email : regiepo@sulo.com			
EAU	1046241K	04/11/2009		31/12/2099
FOURNITURE EAU	REGIE EAU D'AZUR 369-371 PROMENADE DES ANGLAIS LE CRYSTAL PALACE - CS 53 135 06203 NICE CEDEX 3 Tel : 04 89 98 25 56 Email : grandscomptes.rea@eaudazur.com			

NOM	N° CONTRAT	DATE D'EFFET	DATE DERNIER RENOUVELLEMENT	DATE ÉCHÉANCE
ASSURANCE	91AB3244	01/10/2022	01/10/2024	30/09/2025
CONTRAT PJ / SEUIL INTERVENTION 305,00 EUROS / CFDP	STE ASSURCOPRO ODEALIM 35 RUE ROSSINI B.P. 1631 06011 NICE CEDEX 01 Tel : 04 93 82 96 47 Email : nice@assurcopro.fr			
SECURITE INCENDIE	346401	19/12/2022	19/12/2024	18/12/2025
MAINTENANCE EXTINCTEURS	SAS ADI SUD EST LE ROYAL CENTER 2040 ROUTE NATIONALE 7 06270 VILLENEUVE - LOUBET Tel : 04 92 08 05 45 Email : adi06@adi-incendie.fr			
HYGIENE	0072448314565	01/01/2023	01/01/2025	31/12/2025
DESINSECTISATION - CT 0072448314565	ASSAINISSEMENT SERVICES 230 ROUTE DES DOLINES 06560 VALBONNE Tel : 04 93 69 23 97 Email : info@assainissement-services.net			
ASSURANCE	91AB3244	01/10/2022	01/10/2023	30/06/2025
CONTRAT PJ / SEUIL INTERVENTION 305,00 EUROS / CFDP	ASSURCOPRO SUD 35 RUE ROSSINI 06000 NICE Tel : Email : nice@assurcopro.fr			
ENERGIE	8 30851896	01/01/2000		31/12/2099
EDF COMPTEUR N°979	EDF (254) DIR COM MEDITERRANEE DIR COM MEDITERRANNEE 10 PLACE DE LA JOLIETTE 13567 MARSEILLE CEDEX 02 Tel : 04 95 09 40 16 Email : nice@foncia.com			
EAU	1016426	01/01/2020		31/12/2099
REGIE EAU	REGIE EAU D'AZUR 369-371 PROMENADE DES ANGLAIS LE CRYSTAL PALACE - CS 53 135 06203 NICE CEDEX 3 Tel : 04 89 98 25 56 Email : grandscomptes.rea@eaudazur.com			
COMPTAGE	NCG08077206	01/01/2000	01/01/2025	31/12/2025
OCEA SURVEILLANCE COMPTEUR GENERAL	SAS OCEA SMART BUILDING 18 RUE FELIX MANGINI 69338 LYON CEDEX 09 Tel : 01 56 20 14 20 Email : agence.lyon@ocea-sb.com			
ENTRETIEN MENAGER	2023-07-01	01/12/2023	01/12/2024	30/11/2025
CT ENTRETIEN MENAGER	EURL-PROP & NET AGEP 56 RUE ST PHILIPPE 06000 NICE Tel : 06 19 73 02 51 Email : contact.propetnet@gmail.com			

NOM	N° CONTRAT	DATE D'EFFET	DATE DERNIER RENOUVELLEMENT	DATE ÉCHÉANCE
COMPTAGE	NCG08077206	01/01/2000	01/01/2025	31/12/2025
OCEA SURVEILLANCE COMPTEUR GENERAL	OCEA SMART BUILDING 1 PLACE VICTOR HUGO 92400 COURBEVOIE Tel : 06 65 36 72 39 Email : agence.dijon@ocea-sb.com			
ASSURANCE	7400027319-LPOI-3	13/01/2023	13/01/2025	12/01/2026
ASSURANCE MULTIRISQUES	ASSURIMO 148 AVENUE JEAN JAURES 69007 LYON 7EME Tel : 01 81 69 27 87 Email : compta@assurimo.fr			
COMPTAGE	15C0000416	02/10/2021		01/10/2026
PROX-HYDRO - LOCATION/ENTRETIEN COMPTEURS	PROX-HYDRO 2 ALLEE VIVALDI 06800 CAGNES SUR MER Tel : Email : afabre@prox-hydro.fr			
046 - DEPENSES RAMPE ACCES SOUS-SOL				
SECURITE ACCES	1033	01/10/2023	01/10/2024	30/09/2025
3A ASCENSEURS - MAINTENANCE PORTE BASCULANTE	SAS 3A - ASCENSEURS TWINS 2 ENTREE A2 885 AV DU DT JULIEN LEFEBVRE 06270 VILLENEUVE - LOUBET Tel : 04 93 73 11 69 Email : patrick.fiorucci@3a-ascenseur.fr			
600 - DEPENSES ASCENSEUR				
ASCENSEUR	CT 1032	01/12/2023	01/12/2024	30/11/2025
CT ASCENSEUR MINIMAL 7 NIVEAUX	SAS 3A - ASCENSEURS TWINS 2 ENTREE A2 885 AV DU DT JULIEN LEFEBVRE 06270 VILLENEUVE - LOUBET Tel : 04 93 73 11 69 Email : patrick.fiorucci@3a-ascenseur.fr			
SECURITE GARDIENNAGE	D2403597	01/06/2024		31/05/2025
CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL ASCENSEUR	ELTRON AUDIT AZUR 73 AVENUE DU CAMPON 06110 LE CANNET Tel : 04 93 81 21 10 Email : contact@eltron-auditazur.com			
700 - DEPENSES CHAUFFAGE				
ENERGIE	G1154557	09/08/2022	09/08/2024	08/08/2025
CT GAZ - DEMARRAGE AU 09.08.2022 SUITE TRAVAUX RENOVATION CHAUFFERIE - CPT N° 05201101496955	GAZ DE PARIS 47 RUE RASPAIL 92300 LEVALLOIS-PERRET Tel : 0 810 10 96 10 Email : virement@gaz-europeen.com			

NOM	N° CONTRAT	DATE D'EFFET	DATE DERNIER RENOUVELLEMENT	DATE ÉCHÉANCE
CHAUFFAGE / ECS / CLIMATISATION	CT 2111 - 0235	01/11/2022	01/11/2024	31/10/2025
CT CHAUDIERE CHAUFFAGE ET ECS	LAURENTI CHAUFFAGE 6 AVENUE JEANNE MARLIN 06300 NICE Tel : 04 93 55 56 29 Email : laurenti.chauffage@wanadoo.fr			
790 - DEPENSES ENTRETIEN COMPTEURS				
COMPTAGE	15CO000416	16/01/2020	16/01/2025	15/01/2026
COMPTEURS EAU HORS GENERAL +ROBINET ARRET	SA PROX-HYDRO 12 RUE ANDRE ISAIA 13456 MARSEILLE CEDEX 13 Tel : 04 91 10 00 50 Email : thue@prox-hydro.fr			
COMPTAGE	15CO000416	16/01/2020	16/01/2025	15/01/2026
COMPTEURS EAU HORS GENERAL +ROBINET ARRET	PROX-HYDRO 12 RUE ANDRE ISAIA 13013 MARSEILLE 13 Tel : 04 91 10 00 69 Email : sdallo@prox-hydro.fr			

IV. TRAVAUX IMPORTANTS DE LA COPROPRIÉTÉ

LIBELLÉ	DATE D'AG	MONTANT TRAVAUX VOTÉS	DATE RÉCEPTION DES TRAVAUX
001 - DEPENSES GENERALES			
REMPLACEMENT DES CANALISATION D'ALIMENTATION GENERALE EF JUSQU'A LA CHAUFFERIE.	20/12/2024	3 813,60 €	
zanelli	ZANELLI JEAN-LUC ROBERT 155 AVENUE SAINTE-MARGUERITE 06200 NICE Email : j.luczanelli-plomberie@wanadoo.fr		
REMPLACEMENT ALIMENTATION GENERALE EF JUSQU'A CHAUFFERIE	07/11/2024	110,88 €	
ETANCHEITE TERRASSE HORS EAU		11 431,08 €	
REMPL. TRONCON COLLECTEUR GG		2 351,75 €	
ETANCHEITE COURS ACCES CAVE		7 157,50 €	
011_01 - CHARGES GENERALES			
CREANCE DOUTEUSE AG 22/09/2015		4 429,58 €	

LIBELLÉ	DATE D'AG	MONTANT TRAVAUX VOTÉS	DATE RÉCEPTION DES TRAVAUX
420 - DEP.ANTENNES / PARLOPHONES			
REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE	07/11/2024	2 987,89 €	
REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE	ACF - JEROME LEMERCIER 392 CHEMIN DES ISSARTS 06410 BIOT Email : acf.lemercier@cegetel.net		
700 - DEPENSES CHAUFFAGE			
MAITRISE OEUVRE RENOVAT°CHAUFF		1 697,40 €	
RENOVATION DE LA CHAUFFERIE		88 816,73 €	

V. TRAVAUX JUGÉS NÉCESSAIRES À LA CONSERVATION

La copropriété n'a pas réalisé de Diagnostic Technique Global

VI. PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX DE LA COPROPRIÉTÉ

La copropriété n'a pas mis en place un plan pluriannuel de travaux

VII. ANNEXES

Pas d'annexe supplémentaire

1384

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
LE FRANCE AZUR
26 AVENUE LA LANTERNE
06200 NICE

➢ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ≺

Du 02 Novembre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le deux novembre à dix-sept heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

LE FRANCE AZUR

06200 NICE

se sont réunis FONCIA NICE OUEST
165 BOULEVARD NAPOLEON III
SALLE EN SOUS-SOL
06200 NICE

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **12** copropriétaires représentant **384** voix sur **1000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :
ABBES BRAHIM (20) , ARBAUD FABRICE (14), CAVALIE EMILIE (31) , DE BORTOLI LOLITA (14), DE PAZ KARINE (34) , DELAFOULHOUSE R (75), DIAZ AURELIA (36) , ESSABIK ZOURA (2), GATTINI ALEXIS (4) , GOMES LOPES ET ORTET RODRIGUES (45), GROSSI RIGAUT JOSETTE (26) , HACHE GREGORY (33), HOARAU HENRI (14) , HOVHANNISYAN OU MEKERTCHIAN HRAC (30), KALKAN OKAN (18) , KELLY MARIE CHRISTINE (20), LO CONTE ANGELA (31) , LU (31), PETITES LOCATIONS (19) , SINTES Béatrice (47),
Soit un total de **544 voix.**

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :
ASTRI-PASSERON (46) à 17:24 (vote 3) , MARRA DAVID (26) à 18:07 (vote 7),

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président du conseil syndical / un membre du conseil syndical / le président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants :
découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

1350

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**
3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
4. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICEECOULE DU 01.01.2021 AU 31.12.2021**
5. **QUITUS AU SYNDIC**
6. **DESIGNATION DU SYNDIC**
7. **DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC**
8. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
9. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

9.1 Candidature de Madame ASTRI-PASSERON
9.2 Candidature de Madame MOINE
9.3 Candidature de Monsieur REDER
9.4 Candidature de Madame VERDENELLI
9.5 Candidature de Madame VIRIGLIO

10. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023**
11. **FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE POUR L EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023**
12. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023**
13. **REALISATION DES TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE VIDEOSURVEILLANCE**
14. **HONORAIRES SUR TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE VIDEOSURVEILLANCE**
15. **SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES RESEAUX DE CANALISATION DES EAUX USEES ET EAUX VANNES**
16. **RAPPEL DES REGLES DE VIE EN COPRORPRIETE**
17. **OPTION 24/7**
18. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:**

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur REDER est élu(e) président(e) de séance.

POUR **:** 384 sur 384 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 384 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
12 copropriétaires totalisent 384 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR
Majorité nécessaire : Article 24

Madame VERDENELLI est élu(e) scrutateur(trice).

POUR **:** 384 sur 384 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 384 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
12 copropriétaires totalisent 384 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE
Majorité nécessaire : Article 24

M(me) Sophie LONGY, représentant le cabinet FONCIA NICE, est élu(e) secrétaire.

POUR **:** 384 sur 384 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 384 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
12 copropriétaires totalisent 384 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICEECOULE DU 01.01.2021 AU 31.12.2021
Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :
- L'état financier après répartition, au 31/12/2021 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2021 au 31/12/2021, comprenant :
  - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
  - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
  - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
  - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition

- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :
Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Résolution :
L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 en leur forme, teneur, imputation et répartition.

POUR **:** 400 sur 400 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 400 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 30 tantièmes.
MOINE ELODIE (30).
13 copropriétaires totalisent 430 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

5. **QUITUS AU SYNDIC**
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR **:** 400 sur 400 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 400 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 30 tantièmes.
MOINE ELODIE (30).
13 copropriétaires totalisent 430 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

6. **DESIGNATION DU SYNDIC**
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièce Jointe : Contrat de syndic « type »

Résolution :
L'Assemblée Générale désigne FONCIA NICE, dont le siège social est 81 RUE DE FRANCE 06000 NICE en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01.10.2022 jusqu'au 30.09.2023.
Son établissement secondaire, FONCIA NICE 165 BOULEVARD NAPOLEON III LE FENNEC 06200 NICE assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.
L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR **:** 800 sur 2000 tantièmes.
CONTRE **:** 60 sur 2000 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
-8 copropriétaires totalisent 860 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR **:** 800 sur 860 tantièmes.
CONTRE **:** 60 sur 860 tantièmes.
MOINE ELODIE (30), MOINE ELODIE(30), .
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
-8 copropriétaires totalisent 860 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

7. **DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC**
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Historique :
La loi du 10 juillet 1965 impose dorénavant au conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic tous les trois ans avec la possibilité pour l'assemblée générale de le dispenser de cette obligation.
La question de la dispense est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale (article 21 loi 1965).
Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense, le conseil syndical reste entièrement libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de syndic.

Résolution :
L'Assemblée Générale décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic FONCIA NICE.

POUR **:** 400 sur 1000 tantièmes.
CONTRE **:** 30 sur 1000 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
13 copropriétaires totalisent 430 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR **:** 400 sur 430 tantièmes.
CONTRE **:** 30 sur 430 tantièmes.
MOINE ELODIE (30).
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
13 copropriétaires totalisent 430 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

LB

8. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.
Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

9. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

9.1 Candidature de Madame ASTRI-PASSERON
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 420 sur 1000 tantièmes.
CONTRE : 36 sur 1000 tantièmes.
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.
14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 420 sur 456 tantièmes.
CONTRE : 36 sur 456 tantièmes.
COROL (36).
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.
14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.2 Candidature de Madame MOINE
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 456 sur 1000 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.
14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 456 sur 456 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 456 tantièmes.
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

LB

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.3 ***Candidature de Monsieur REDER***
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR **:** 456 sur 1000 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 1000 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR **:** 456 sur 456 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 456 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR **:** 456 sur 456 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 456 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.4 ***Candidature de Madame VERDENELLI***
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR **:** 456 sur 1000 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 1000 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR **:** 456 sur 456 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 456 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.5 Candidature de Madame VIRIGLIO
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR **:** 456 sur 1000 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 1000 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR **:** 456 sur 456 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 456 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice pour l'année 2023 à la somme de 95 000 €uros.
Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :
Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR **:** 396 sur 426 tantièmes.

CONTRE : 30 sur 426 tantièmes.
MOINE ELODIE (30).
ABSTENTIONS : 30 tantièmes.
TRICHON-CERVANTES (30).
14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11. FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE POUR L EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie à 1/6 du montant du budget de l'exercice, soit à la somme de 10 833 €uros. Compte tenu de l'avance de trésorerie existante, il convient de la réajuster à hauteur de 833.00 €uros.

Le montant du réajustement sera appelé

- le 1er janvier à hauteur de 100 %, soit 833.00 €uros

Pour rappel, au 31.12.2021, le Syndicat des copropriétaires a constitué une avance de trésorerie de 10 000.00 €uros.

POUR : 94 sur 426 tantièmes.
ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), MAHUT LAURE(26), MARGUERITE JEAN (34), PIN LOUIS(4), .
CONTRE : 332 sur 426 tantièmes.
ABSTENTIONS : 30 tantièmes.
TRICHON-CERVANTES (30).
14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

12. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule :
Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel, soit 3 250.00 €.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Résolution :
L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01.01.2023 au 31.12.2023 à 5 % du montant du budget prévisionnel, soit 4 750.00 €.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

Pour rappel, au 31.12.2021, le Syndicat des copropriétaires n'a pas constitué de fonds de travaux..

POUR : 366 sur 1000 tantièmes.
CONTRE : 60 sur 1000 tantièmes.
ABSTENTIONS : 30 tantièmes.
TRICHON-CERVANTES (30).
14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 366 sur 426 tantièmes.
CONTRE : 60 sur 426 tantièmes.
ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), MOINE ELODIE(30),
ABSTENTIONS : 30 tantièmes.
TRICHON-CERVANTES (30).
14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13. REALISATION DES TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE VIDEOSURVEILLANCE

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Conditions essentielles des marchés :

- Devis ACF du 07.07.2021 d'un montant de 1 565.03 € ttc pour deux caméras + 301.40 € ttc pour onduleur et écran de contrôle.
- Devis PLATINIUM du 17.08.2022 d'un montant de 4 389.00 € ttc pour 5 caméras
- Devis PLATINIUL du 17.08.2022 pour un abonnement de 5 ans à 94.80 € ttc par mois soit 5 688.00 € ttc.

Résolution :
L'Assemblée Générale décide l'exécution des travaux d'installation d'une vidéosurveillance dans le hall coté porte entrée et porte accès garages, selon descriptif joint à la convocation.

Pour ce faire, l'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise ACF. ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de …… euros TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01.02.2023 pour 50 %,
- Le 01.03.2022 pour le solde

L'Assemblée Générale est informée que l'accès aux images est restreint aux seules personnes habilitées par celle-ci, outre le syndic. A cette fin l'Assemblée Générale habilite Monsieur REDER à visionner les images filmées uniquement lorsqu'un incident s'est produit. Le choix de ces personnes se fera durant l'assemblée générale.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 34 sur 1000 tantièmes.
MARGUERITE JEAN (34).
CONTRE : 396 sur 1000 tantièmes.
ABSTENTIONS : 26 tantièmes.
MAHUT LAURE (26).
14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

Ces travaux ayant été votés l'an dernier pour un budget de 1 800,00 € et financés par le budget de fonctionnement, il est donc décidé de faire cette pose de caméras par l'entrepruise ACF, mieux disante. Cette résolution présentant l'adjonction pour une installation de 5 caméras est rejetée.

14. HONORAIRES SUR TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE VIDEOSURVEILLANCE
Majorité nécessaire : Article 24

Préambule
L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en Assemblée Générale.
Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre Conseil Syndical.
Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Résolution :
L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 4 % du montant HT des travaux, soit un montant de …. € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

LB

1400

COMPTE TENU DU VOTE A LA RESOLUTION 13, CE POINT EST SANS OBJET.

15. SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES RESEAUX DE CANALISATION DES EAUX USEES ET EAUX VANNES
Majorité nécessaire : Article 24

Conditions essentielles des marchés :

- Devis ASSAINISSEMENT SERVICES du 12.01.2022 d'un montant de 3 778.50 € ttc sur trois ans, soit 1 259.50 € par an avec garantie totale.
- Devis ASSAINISSEMENT SERVICES du 12.01.2022 d'un montant de 2 557.50 € ttc sur trois ans, soit 852.50 € par an.
- Devis HYDROSONIC en cours d'élaboration.
- Devis PIERI ASSAINISSEMENT en cours d'élaboration.

Résolution :
L'Assemblée Générale décide, parmi les propositions, de souscrire un contrat auprès de l'entreprise pour un montant annuel de ..... euros TTC à compter du ..... et pour une durée de 3 années.
La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

POUR : 90 sur 426 tantièmes.
ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), MAHUT LAURE(26), MARGUERITE JEAN (34).
CONTRE : 336 sur 426 tantièmes.
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.
DEFAILLANTS : 30 tantièmes.
TRICHON-CERVANTES (30).
14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

16. RAPPEL DES REGLES DE VIE EN COPRORPRIETE
Majorité nécessaire : Sans Vote

Nous vous rappelons que la vie en copropriété est régit par un règlement de copropriété afin de permettre de vivre en harmonie.

Rappel :

- Les appartements devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs, et sans pouvoir nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de la maison. Les portes des logements doivent etre maintenues fermées.

- Chaque occupant doit entretenir ses installations d'eau privatives (robinetterie, joints d'étanchéité des installations sanitaires, cannalisations ....) afin de limiter les sinistres dans les logements sous jacents et dans les parties communes.

- Chaque occupant doit entretenir sa terrasse (joints de carrelage et joints périphériques) ainsi que les évacuations de celles-ci pour éviter les débordements et mise en charge des colonnes des eaux pluviales.

- Les appartements loués en Air BnB doivent fournir au Syndic la preuve de leur inscription auprès de la Mairie de Nice, leur déclaration en Préfecture et l'attestation

d'assurance garantissant les dommages qui pourraient être causés par ces locations ponctuelles.

- Les animaux domestiques sont tolérés à partir du moment où ceux-ci sont tenus en laisse dans la résidence et sortis en extérieur pour leurs besoins. En cas d'incident à l'intérieur des parties communes, il appartient au propriétaire de l'animal de ramasser les déjections.

- Il est interdit de stationner son véhisule sur les voies de circulation des sous sols.

- Les garages sont réservés exclusivement au remisage de véhicules. Il est interdit de s'en servir à des fins d'atelier ou de caves.

- Il est interdit d'étendre et de battre du linge, tapis et autres sur les gardes corps et aux fenêtres.
- Il est interdit d'entreposer des biens personnels sur les paliers et dans les placards techniques des bâtiments.
- Horaires autorisés des travaux en copropriété

  Jours Ouvrables : 8h30 – 12h / 14h30-19h
  Samedi : 9h-12h / 15h18h
  Dimanche : 10h-12h

17. OPTION 24/7
Majorité nécessaire : Article 24

Historique :
Pour mettre en place une sécurité complémentaire, et prolonger le service aux copropriétaires et aux occupants de votre immeuble en dehors des heures ouvrables, votre agence FONCIA vous propose un service d'assistance 24/7 qui recouvre les prestations suivantes :

- l'accueil téléphonique dans les plages horaires durant lesquelles l'agence FONCIA est fermée, hormis les midis, soit :
  - de 18h00 à 09h00 en semaine,
  - de 17h00 ou de 18h00 les veilles de week-ends et jours fériés, à 09h00 le premier jour ouvrable suivant.
- le déclenchement de l'intervention d'une entreprise de dépannage référencée en cas de fuite ou coupure d'eau, de panne d'électricité, de sinistre de serrurerie ou de vitrerie dans les parties communes.
- l'affichage du numéro de l'assistance FONCIA 24/7 dans les parties communes de votre immeuble, et auprès du gardien le cas échéant.

Le service complémentaire porte exclusivement sur les parties communes et les équipements communs de l'immeuble.

Résolution :
Après avoir pris connaissances des explications du syndic et de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires, décide de :

- mettre en place le service d'assistance 24/7 sur les parties communes de l'immeuble en dehors des heures ouvrables de l'agence, selon convention jointe à la convocation,
- confier à FONCIA ce service d'assistance 24/7 pour un montant de euros TTC par an, soit euros par lot,
- mandater le Président de séance pour signer la convention 24/7.

POUR **:** 0 sur 394 tantièmes.
CONTRE **:** 394 sur 394 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 36 tantièmes.
COROL (36).
DEFAILLANTS **:** 26 tantièmes.
MAHUT LAURE (26).
14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

18. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:
Majorité nécessaire : Sans Vote

Résolution :
Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.
Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.
Les avantages de cette solution sont nombreux :
Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.
Economique : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.
Ecologique : moins de production de papier
La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

Les copropriétaires ayant souscrit au e-recommandé :

DIVERS :

Les résidents sont insatisfaits du ménage. Un nouveau rappel sera fait et si besoin un RDV sur site sera fixé.
Faire passer l'electricien pour defaut eclairage dans les sous sols et faire verifier l'alimentation de la porte d'entrée.
Faire passer suite au passage de l'electricien le serrurier si necessaire.
Faire établir un devis pour mise en place de detecteurs dans les sous sols et notamment au niveau de l'escalier d'accès.

ATTENTION

Vu la conjoncture actuelle et le cout de l'energie, l'assemblée générale décide que le chauffage sera allumé au 28 Novembre 2022. Les températures en journée seront de 19°C, la nuit à 17°C (de 22h à 6h) pour les logements. Il sera eteint au plus tard le 15 Avril 2023.

Pour rappel, il est interdit d'avoir dans les logements des chauffages d'appoint au gaz ou au petrole.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 20h08.

Le Président	
Monsieur REDER J.C	

Le Secrétaire	
Madame LONGY SOPHIE	

Le(s) scrutateur(s)	
Madame VERDENELLI SOPHIE	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
LE FRANCE AZUR
26 AVENUE LA LANTERNE
06200 NICE

➢ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ➣

Du 5/07/2023

L'an deux mille vingt-trois, le cinq juillet à dix-sept heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

LE FRANCE AZUR

06200 NICE

se sont réunis FONCIA NICE OUEST
165 BOULEVARD NAPOLEON III
SALLE EN SOUS-SOL
06200 NICE

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **15** copropriétaires représentant **498** voix sur **1000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

ABBES BRAHIM (20) , AL-ACHA NAEL (29), ARBAUD FABRICE (14) , CAUMER PHILIPPE DIDIER ROGER (30), DE BORTOLI LOLITA (14) , DE PAZ KARINE (34), DIAZ AURELIA (36) , ESSABIK ZOURA (2), GATTINI ALEXIS (4) , GOMES LOPES ET ORTET RODRIGUES (45), GROSSI RIGAUT JOSETTE (4) , HOARAU HENRI (14), HOVHANNISYAN OU MEKERTCHIAN HRAC (30) , KALKAN OKAN (18), LE FRANCE AZUR (1) , LO CONTE ANGELA (1), LU (31) , MOINE ELODIE (30), PATAPOVITCH KIRYL (22) , PETITES LOCATIONS (19), SINTES Béatrice (48) , TRICHON-CERVANTES (30), .

Soit un total de **476 voix.**

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :
MARRA DAVID (26) à 17:45 (vote 3)

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président du conseil syndical / un membre du conseil syndical / le président de séance

conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants :

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**
3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
4. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE ECOULE AU 31.12.2022**
5. **QUITUS AU SYNDIC**
6. **DESIGNATION DU SYNDIC**
7. **A LA DEMANDE DE MADAME PASSERON ET EN CAS DE NON RENOUVELLEMENT DU CABINET FONCIA, DESIGNATION DU CABINET SO NICE**
8. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
9. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

9.1 Candidature de Madame ASTRI-PASSERON
9.2 Candidature de Monsieur MARRA
9.3 Candidature de Madame MOINE
9.4 Candidature de Monsieur REDER
9.5 Candidature de Madame VERDENELLI
9.6 Candidature de Madame VIRIGLIO

10. **AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023**
11. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024**
12. **FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE POUR L EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024**
13. **FIXATION D'UN MONTANT DE COTISATION AU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE POUR L'EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024**
14. **RAPPEL DES REGLES DE VIE EN COPROPRIETE**
15. **AJOUT DE CAMERAS SUR L INSTALLATION DE VIDEOSURVEILLANCE EXISTANTE**
16. **RESILIATION CONTRAT ELECTRO ALPES ET SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DE L'ASCENSEUR**
17. **RESILIATION CONTRAT KONE ET SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DE LA PORTE DE GARAGE**
18. **RESILIATION DU CONTRAT HABITAT PROPRETE ET SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES**
19. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:**

LB

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
Majorité nécessaire : Article 24

Madame VERDENELLI est élue présidente de séance.

POUR **:** 448 sur 448 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 448 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 50 tantièmes.
ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), KELLY MARIE CHRISTINE(20),
15 copropriétaires totalisent 498 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**
Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur REDER est élu scrutateur.

POUR **:** 448 sur 448 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 448 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 50 tantièmes.
ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), KELLY MARIE CHRISTINE(20),
15 copropriétaires totalisent 498 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
Majorité nécessaire : Article 24

M(me) Sophie LONGY, représentant le cabinet FONCIA NICE, est élu(e) secrétaire.

POUR **:** 478 sur 478 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 478 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 20 tantièmes.
KELLY MARIE CHRISTINE (20).
15 copropriétaires totalisent 498 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

4. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE ECOULE AU 31.12.2022**
Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :
- L'état financier après répartition, au 31/12/2022 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2022 au 31/12/2022, comprenant :
  - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
  - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,

POUR **:** 504 sur 1000 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 1000 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 20 tantièmes.
KELLY MARIE CHRISTINE (20).
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

9.3 ***Candidature de Madame MOINE***
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR **:** 102 sur 1000 tantièmes.
ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), COROL(35), MARGUERITE JEAN (33), PIN LOUIS(4),
CONTRE **:** 402 sur 1000 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 20 tantièmes.
KELLY MARIE CHRISTINE (20).
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

9.4 ***Candidature de Monsieur REDER***
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR **:** 504 sur 1000 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 1000 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 20 tantièmes.
KELLY MARIE CHRISTINE (20).
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

9.5 ***Candidature de Madame VERDENELLI***
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR **:** 504 sur 1000 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 1000 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 20 tantièmes.
KELLY MARIE CHRISTINE (20).
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

9.6 ***Candidature de Madame VIRIGLIO***
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR **:** 504 sur 1000 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 1000 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 20 tantièmes.
KELLY MARIE CHRISTINE (20).
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

10. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023
Majorité nécessaire : Article 24

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR **:** 448 sur 524 tantièmes.
CONTRE **:** 76 sur 524 tantièmes.
ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), ASTRI-PASSERON(46),
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

7. **A LA DEMANDE DE MADAME PASSERON ET EN CAS DE NON RENOUVELLEMENT DU CABINET FONCIA, DESIGNATION DU CABINET SO NICE**
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièce Jointe : Contrat de syndic « type »

Résolution :
L'Assemblée Générale désigne SO NICE, dont le siège social est 15 RUE GUIGLIA 06000 NICE en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01.10.2023 jusqu'au .
L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.
CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX SUITE A L'ADOPTION DE LA RESOLUTION 7.

8. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.
Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

9. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

9.1 ***Candidature de Madame ASTRI-PASSERON***
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR **:** 504 sur 1000 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 1000 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 20 tantièmes.
KELLY MARIE CHRISTINE (20).
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

9.2 ***Candidature de Monsieur MARRA***
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

LB

- Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
- Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition

- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :
Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Résolution :
L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 en leur forme teneur, imputation et répartition.

POUR **:** 474 sur 504 tantièmes.
CONTRE **:** 30 sur 504 tantièmes.
ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30).
ABSTENTIONS **:** 20 tantièmes.
KELLY MARIE CHRISTINE (20).
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

5. **QUITUS AU SYNDIC**
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR **:** 474 sur 524 tantièmes.
CONTRE **:** 50 sur 524 tantièmes.
ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), KELLY MARIE CHRISTINE(20), .
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

6. **DESIGNATION DU SYNDIC**
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièce Jointe : Contrat de syndic « type »

Résolution :
L'Assemblée Générale désigne FONCIA NICE, dont le siège social est 81 RUE DE FRANCE 06000 NICE en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01.10.2023 jusqu'au 30.09.2024.
Son établissement secondaire, FONCIA NICE 165 BOULEVARD NAPOLEON III LE FENNEC 06200 NICE assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.
L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR **:** 448 sur 1000 tantièmes.
CONTRE **:** 76 sur 1000 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.

LS 9/4

Résolution :
L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice en cours à la somme de 75 000 € et se décomposant comme suit :

- Charges chauffage: 8 000 €uros
- Charges eau chaude : 12 000 €uros

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

Pour rappel, l'assemblée générale de 2022 avait voté un budget de fonctionnement pour l'exercice 2023 de 95 000 €.

POUR : 504 sur 504 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 504 tantièmes.
ABSTENTIONS : 20 tantièmes.
KELLY MARIE CHRISTINE (20).
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 80 000 €uros.
Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :
Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 474 sur 504 tantièmes.
CONTRE : 30 sur 504 tantièmes.
ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30).
ABSTENTIONS : 20 tantièmes.
KELLY MARIE CHRISTINE (20).
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

12. FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE POUR L EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie à 1/6 du montant du budget de l'exercice, soit à la somme de 13 333.33 €uros. Compte tenu de l'avance de trésorerie existante, il convient de la réajuster à hauteur de 2 500.00 €uros.

Le montant du réajustement sera appelé
- le 1er janvier à hauteur de 25 %,
- le 1er avril à hauteur de 25%,

LS

- le 1er juillet à hauteur de 25%,
- le 1er octobre à hauteur de 25%,

Pour rappel, au 31.12.2022, le SDC a constitué une avance de trésorerie de 10 000,98 €.

POUR : 395 sur 504 tantièmes.
CONTRE : 109 sur 504 tantièmes.
ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), ASTRI-PASSERON(46), CAVALIE EMILIE (31), JOUANNE NELLY(2),.
ABSTENTIONS : 20 tantièmes.
KELLY MARIE CHRISTINE (20).
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13. **FIXATION D'UN MONTANT DE COTISATION AU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE POUR L'EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024**
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule :
A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.
Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :
- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux
- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.
Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :
L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024, celle-ci s'élève au minimum :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 4 000,00 euros.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le montant de la cotisation annuelle.

La cotisation au fonds travaux, représentant 5 % du budget prévisionnel du montant des travaux prévus au plan pluriannuel de travaux, sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

Pour rappel, au 31.12.2022, le SDC n'a pas constitué de fonds travaux ALUR.

POUR : 474 sur 1000 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.
ABSTENTIONS : 50 tantièmes.
ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), KELLY MARIE CHRISTINE(20),.

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR *:* 474 sur 474 tantièmes.
CONTRE *:* 0 sur 474 tantièmes.
ABSTENTIONS *:* 50 tantièmes.
ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), KELLY MARIE CHRISTINE(20), .
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

14. RAPPEL DES REGLES DE VIE EN COPROPRIETE
Majorité nécessaire : Sans Vote

Nous vous rappelons que la vie en copropriété est régit par un règlement de copropriété afin de permettre de vivre en harmonie.

Rappel :

- Les appartements devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs, et sans pouvoir nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de la maison.

- Les appartements loués en Air BnB doivent fournir au Syndic la preuve de leur inscription auprès de la Mairie de Nice, leur déclaration en Préfecture et l'attestation d'assurance garantissant les dommages qui pourraient être causés par ces locations ponctuelles. Nous vous rappelons que votre immeuble est à destination d'occupation bourgeoise.

- Les animaux domestiques sont tolérés à partir du moment où ceux-ci sont tenus en laisse dans la résidence et sortis en extérieur pour leurs besoins. En cas d'incident à l'intérieur des parties communes, il appartient au propriétaire de l'animal de ramasser les déjections.

- Il est interdit de stationner sur les voies de circulation, dans les sous-sols, notamment sous les vannes d'arret générales d'eau et de gaz de la résidence.
- Seule est autorisée pour vos stores et prélarts la toile rayée blanche et marron, identique à l'existant sur les terrasses et balcons.

- Il est interdit de laver à grande eau les terrasses et balcons. Il est impératif d'entretenir vos évacuations pour éviter toute dégradation des revêtements des terrasses.
- Les garages sont réservés exclusivement au remisage de véhicules. Il est interdit de s'en servir à des fins d'atelier.
- Lors de la sortie de vos poubelles, si celles-ci coulent dans les parties communes ou dans l'ascenseur, merci de nettoyer tout de suite afin de ne pas salir le reste de l'immeuble.

- Il est interdit d'utiliser l'ascenseur comme un monte charges : toute mauvaise utilisation le dégrade, engendre des pannes répétitives et génère des frais pour les propriétaires ET les locataires.
- Il est interdit d'étendre et de battre du linge, tapis et autres sur les gardes corps et aux fenêtres.
- Il est interdit d'entreposer des biens personnels sur les paliers et dans les placards techniques de la résidence.
- L'installation d'une climatisation est soumise à accord du Syndic afin de respecter le cahier des charges imposé. Aucune installation ne pourra se faire en toiture de l'immeuble pour des raisons évidentes de sécurité quant à l'accès et à la dégradation de l'étanchéité et des installations communes.
- Horaires autorisés des travaux en copropriété

  Jours Ouvrables : 8h30 – 12h / 14h30-19h
  Samedi : 9h-12h / 15h18h
  Dimanche : 10h-12h

15. AJOUT DE CAMERAS SUR L INSTALLATION DE VIDEOSURVEILLANCE EXISTANTE
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Conditions essentielles des Marchés :

- Devis ACF du 07.06.2023 d'un montant de 987,14 € ttc.

Résolution :
L'Assemblée Générale décide l'exécution d'ajout de cameras sur l'installation de vidéosurveillance en bas des escaliers sous-sols et dans l'axe de la porte de garage selon descriptif joint à la convocation.
Pour ce faire, l'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise ACF ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de …… euros TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES», aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01.08.2023 pour 100 %,

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

L'assemblée retient l'entreprise ACF. Les travaux seront financés par le budget de fonctionnement.

POUR : 443 sur 1000 tantièmes.
CONTRE : 61 sur 1000 tantièmes.
ABSTENTIONS : 20 tantièmes.
KELLY MARIE CHRISTINE (20).
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR **:** 443 sur 504 tantièmes.
CONTRE **:** 61 sur 504 tantièmes.
ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), CAVALIE EMILIE(31),
ABSTENTIONS **:** 20 tantièmes.
KELLY MARIE CHRISTINE (20).
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

16. RESILIATION CONTRAT ELECTRO ALPES ET SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DE L'ASCENSEUR
Majorité nécessaire : Article 24

Conditions Essentielles des marchés :

- Devis ASUD du 10.01.2023 d'un montant de 1 089,00 € ttc annuel.
- Devis 3A du 19.04.2023 d'un montant de 1 012,00 € ttc annuel.
- Devis PORTIS du 23.01.23 d'un montant de 1 176,00 € ttc annuel.

Résolution :
L'Assemblée Générale décide, parmi les propositions, de souscrire un contrat auprès de l'entreprise 3A pour un montant annuel de 1 012.00 euros TTC à compter du 01.10.2023 et pour une durée de 1 année.
La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

L'ascenseur est actuellement Sous contrat ELECTRO ALPES pour un montant annuel de 1 378.96 € ttc. Le contrat actuel court jusqu'au 31.12.2023.

POUR **:** 465 sur 465 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 465 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 59 tantièmes.
COROL (35), KELLY MARIE CHRISTINE(20), PIN LOUIS (4).
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

17. RESILIATION CONTRAT KONE ET SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DE LA PORTE DE GARAGE
Majorité nécessaire : Article 24

Conditions Essentielles des marchés :

- Devis ASUD du 10.01.2023 d'un montant de 330,00 € ttc annuel.
- Devis 3A du 19.04.2023 d'un montant de 330,00 € ttc annuel.
- Devis PORTIS du 23.01.23 d'un montant de 385,00 € ttc annuel.

Résolution :

L'Assemblée Générale décide, parmi les propositions, de souscrire un contrat auprès de l'entreprise 3A pour un montant annuel de 330.00 euros TTC à compter du 01.10.2023 et pour une durée de 1 année.
La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

La porte de garage est actuellement Sous contrat KONE pour un montant annuel de 430.30 € ttc. Le contrat actuel court jusqu'au 30.09.2024.

POUR : 465 sur 465 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 465 tantièmes.
ABSTENTIONS : 59 tantièmes.
COROL (35), KELLY MARIE CHRISTINE(20), PIN LOUIS (4).
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

18. **RESILIATION DU CONTRAT HABITAT PROPRETE ET SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES**
Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'Assemblée Générale décide, de résilier le contrat d'entretien des parties communes actuellement assuré par l'entreprise Habitat Propreté et souscrire un nouveau contrat auprès de l'entreprise qui sera retenue par le Conseil Syndical pour un montant annuel maximum de 7 500.00 €uros TTC à compter du 01.09.2023 et pour une durée de 1 année.
La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

POUR : 434 sur 465 tantièmes.
CONTRE : 31 sur 465 tantièmes.
CAVALIE EMILIE (31).
ABSTENTIONS : 24 tantièmes.
KELLY MARIE CHRISTINE (20), PIN LOUIS(4), .
DEFAILLANTS : 35 tantièmes.
COROL (35).
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

Il est décidé de faire un appel d'offres et de l'etudier avec le conseil syndical. Suite à cet appel d'offres, le CS décidera ou pas du changement de prestataire.

19. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:**
Majorité nécessaire : Sans Vote

Résolution :
Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.
Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.
Les avantages de cette solution sont nombreux :
Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.
Economique : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé

LB

papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 19h41.

Le Président	
Madame VERDENELLI SOPHIE	

Le Secrétaire	
Madame LONGY SOPHIE	

Le(s) scrutateur(s)	
Monsieur REDER J.C	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

FONCIA

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 07 NOVEMBRE 2024 À 17:00

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

LE FRANCE AZUR
26 AVENUE LA LANTERNE 06200 NICE

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 165 BOULEVARD NAPOLEON III FONCIA NICE OUEST 6200 NICE

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e) : Mme SOPHIE VERDENELLI

POUR : 404 sur 404 tantièmes
CONTRE : 0 sur 404 tantièmes
ABSTENTIONS : 30 sur 404 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)
DÉFAILLANTS : 0 sur 404 tantièmes

14 copropriétaires totalisent 434 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur : M. Jc REDER

POUR : 404 sur 404 tantièmes
CONTRE : 0 sur 404 tantièmes
ABSTENTIONS : 30 sur 404 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)
DÉFAILLANTS : 0 sur 404 tantièmes

14 copropriétaires totalisent 434 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire : Sophie LONGY

POUR : 404 sur 404 tantièmes
CONTRE : 0 sur 404 tantièmes
ABSTENTIONS : 30 sur 404 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)
DÉFAILLANTS : 0 sur 404 tantièmes

14 copropriétaires totalisent 434 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en seance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que **14** copropriétaires représentant **434** voix sur **1000** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

FONCIA

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 07 NOVEMBRE 2024 À 17:00

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

M. ABBES BRAHIM	20	tantièmes
M. et Mme AL-ACHA NAEL	29	tantièmes
M. ARBAUD FABRICE	14	tantièmes
Mme DE BORTOLI LOLITA	14	tantièmes
Mme DE PAZ KARINE	34	tantièmes
Mme DELAFOULHOUZE CECILE	44	tantièmes
M. DELAFOULHOUZE MARC	31	tantièmes
Mme DIAZ AURELIA	36	tantièmes
Mme ESSABIK ZOURA	2	tantièmes
M. FISICHELLA NICOLAS	30	tantièmes
M. GATTINI ALEXIS	4	tantièmes
M. et Mme GOMES LOPES ET ORTET RODRIGUES italvino	45	tantièmes
Mme GROSSI RIGAUT JOSETTE	4	tantièmes
M. HACHE GREGORY	33	tantièmes
M. ou Mme HOVHANNISYAN OU MEKERTCHIAN HRACHYA OU MARINE	30	tantièmes
M. ou Mme KALKAN OKAN	18	tantièmes
Mme KELLY MARIE CHRISTINE	20	tantièmes
SDC LE FRANCE AZUR	1	tantièmes
M. LU Can Lien	31	tantièmes
SARL PETITES LOCATIONS	19	tantièmes
HOIR PIN LOUIS	4	tantièmes
Mme SINTES Beatrice	47	tantièmes
M. et Mme TRICHON-CERVANTES AMELIE	30	tantièmes

Soit un total de 540 voix

Découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1.	ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2.	ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3.	ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4.	APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
5.	QUITUS AU SYNDIC
6.	DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA
7.	DISPENSE À L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC
8.	COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
9.	DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
9.1	CANDIDATURE DE M. MARRA DAVID
9.2.	CANDIDATURE DE M. REDER JC (COPROPRIÉTAIRE M. OU MME REDER J.C)
9.3.	CANDIDATURE DE MME PASSERON SANDRINE (COPROPRIÉTAIRE IND ASTRI-PASSERON)
9.4	CANDIDATURE DE MME VIRIGLIO MME (COPROPRIÉTAIRE M. OU MME VIRIGLIO MME)
9.5.	CANDIDATURE DE MME VERDENELLI SOPHIE
10.	VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
11.	DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
12.	REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE
12.1.	PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE
12.2.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE
12.3.	DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
12.4.	HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE
12.5.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
13.	REMPLACEMENT ALIMENTATION GENERALE EF JUSQU'A CHAUFFERIE

13.1.	PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT TRONCON ALIMENTATION EFS ALLANT DES SOUS SOLS A LA CHAUFFERIE
13.2.	CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT TRONCON ALIMENTATION EFS ALLANT DES SOUS SOLS A LA CHAUFFERIE
13.3.	DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
13.4.	HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT TRONCON EFS
13.5.	MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
14.	AUTORISATION A MONSIEUR PATAPOVITCH D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE INSTALLATION D'UNE CLIMATISATION DANS SON LOGEMENT
15.	CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.

Résolutions

À l'issue des debats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 en leur forme, teneur, imputation et répartition.

POUR : 430 sur 460 tantièmes
CONTRE : 30 sur 460 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)
ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 430 sur 460 tantièmes
CONTRE : 30 sur 460 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)
ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

6. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA -

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :
L'assemblée générale désigne FONCIA NICE, dont le siège social est situé 81 rue de France à 06000 Nice, en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/10/2024 jusqu'au 30/09/2025.
L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 382 sur 1000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes
ABSTENTIONS : 78 sur 1000 tantièmes ASTRI-PASSERON (46), ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30), ASTRI JONATHAN (2)
DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 382 sur 382 tantièmes
CONTRE : 0 sur 382 tantièmes
ABSTENTIONS : 78 sur 382 tantièmes ASTRI-PASSERON (46), ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30), ASTRI JONATHAN (2)
DÉFAILLANTS : 0 sur 382 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

7. DISPENSE À L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :
La loi du 10 juillet 1965 impose dorénavant au conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic tous les trois ans avec la possibilité pour l'assemblée générale de le dispenser de cette obligation.
La question de la dispense est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale (article 21 loi 1965).
Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense, le conseil syndical reste entièrement libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de syndic.

Résolution :
L'assemblée générale décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic FONCIA NICE.

POUR : 351 sur 1000 tantièmes
CONTRE : 30 sur 1000 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)
ABSTENTIONS : 79 sur 1000 tantièmes CAVALIE EMILIE (31), ASTRI-PASSERON (46), ASTRI JONATHAN (2)
DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 351 sur 381 tantièmes
CONTRE : 30 sur 381 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)
ABSTENTIONS : 79 sur 381 tantièmes CAVALIE EMILIE (31), ASTRI-PASSERON (46), ASTRI JONATHAN (2)
DÉFAILLANTS : 0 sur 381 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

8. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

9. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

9.1. CANDIDATURE DE M. MARRA DAVID

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 460 sur 1000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 sur 1000 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 460 sur 460 tantièmes
CONTRE : 0 sur 460 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

9.2. CANDIDATURE DE M. REDER JC (COPROPRIÉTAIRE M. OU MME REDER J.C)

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 460 sur 1000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 sur 1000 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 460 sur 460 tantièmes
CONTRE : 0 sur 460 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

9.3. CANDIDATURE DE MME PASSERON SANDRINE (COPROPRIÉTAIRE IND ASTRI-PASSERON)

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 425 sur 1000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes
ABSTENTIONS : 35 sur 1000 tantièmes COROL (35)
DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 425 sur 425 tantièmes
CONTRE : 0 sur 425 tantièmes
ABSTENTIONS : 35 sur 425 tantièmes COROL (35)
DÉFAILLANTS : 0 sur 425 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

9.4. CANDIDATURE DE MME VIRIGLIO MME (COPROPRIÉTAIRE M. OU MME VIRIGLIO MME)

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 460 sur 1000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 sur 1000 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 460 sur 460 tantièmes
CONTRE : 0 sur 460 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

9.5. CANDIDATURE DE MME VERDENELLI SOPHIE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 460 sur 1000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 sur 1000 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 460 sur 460 tantièmes
CONTRE : 0 sur 460 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 80.000 euros.
Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :
Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 382 sur 460 tantièmes
CONTRE : 78 sur 460 tantièmes ASTRI-PASSERON (46), ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30), ASTRI JONATHAN (2)
ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

11. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Majorité nécessaire : Article 25-1

Préambule :
A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.
Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :
- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux
- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.
Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.
Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Résolution :
L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, celle-ci s'élève au minimum :
- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 4.000 euros.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le montant de la cotisation annuelle.
La cotisation au fonds travaux, représentant 5 % du budget prévisionnel / 2,5% du montant des travaux prévus au plan pluriannuel de travaux, sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».
En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

POUR : 460 sur 1000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 sur 1000 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 460 sur 460 tantièmes
CONTRE : 0 sur 460 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

12. REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE

12.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de remplacement de la platine parlophone selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 14 sur 15 tantièmes
CONTRE : 1 sur 15 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (1)
ABSTENTIONS : 0 sur 15 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 15 tantièmes

14 copropriétaires totalisent 15 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

12.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE

Majorité nécessaire : Article 24

- Devis AITEC du 07.10.2024 d'un montant de 2 434.69 € ttc.
- Devis ACF du 08.07.2023 d'un montant de 2 883.05 € ttc (prix 2023 conservés).

Résolution :
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux remplacement de la platine parlophone à ACF pour un montant de 2 883.05 € TTC.

POUR : 14 sur 15 tantièmes
CONTRE : 1 sur 15 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (1)
ABSTENTIONS : 0 sur 15 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 15 tantièmes

14 copropriétaires totalisent 15 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

12.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Historique :
La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Résolution :
L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 2 500,00 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.
L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

CETTE RESOLUTION EST SANS OBJET COMPTE TENU DU VOTE PRECEDENT

12.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :
L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.
Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.
Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Projet de résolution :
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 5 % du montant HT des travaux, soit un montant de 110.67 € TTC (sur le devis le moins disant).
Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux .

POUR : 14 sur 15 tantièmes
CONTRE : 1 sur 15 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (1)
ABSTENTIONS : 0 sur 15 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 15 tantièmes

14 copropriétaires totalisent 15 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

12.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :
L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES PARLOPHONE », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01.01.2025 pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 14 sur 15 tantièmes
CONTRE : 1 sur 15 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (1)
ABSTENTIONS : 0 sur 15 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 15 tantièmes

14 copropriétaires totalisent 15 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

13. REMPLACEMENT ALIMENTATION GENERALE EF JUSQU'A CHAUFFERIE

13.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT TRONCON ALIMENTATION EFS ALLANT DES SOUS SOLS A LA CHAUFFERIE

Majorité nécessaire : Article 24

Conditions essentielles des marchés :

- Devis PLOMBERIE DU VIEUX NICE du 28.06.2024 d'un montant de 3 989,27 € ttc.
- Devis CONCEPT TECHNOLOGY du 28.06.2024 d'un montant de 2 981.00 € ttc.
- Devis CGB du 24.06.2024 d'un montant de TOTAL TTC 5 966,80 € ttc.

Résolution :
L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de remplacement du tronçon d'alimentation d'eau froide sanitaire depuis les garages jusqu'à la chaufferie selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 460 sur 460 tantièmes
CONTRE : 0 sur 460 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

13.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT TRONCON ALIMENTATION EFS ALLANT DES SOUS SOLS A LA CHAUFFERIE

Majorité nécessaire : Article 24

Conditions essentielles des marchés :

- Devis PLOMBERIE DU VIEUX NICE du 28.06.2024 d'un montant de 3 989,27 € ttc.
- Devis CONCEPT TECHNOLOGY du 28.06.2024 d'un montant de 2 981.00 € ttc.
- Devis CGB du 24.06.2024 d'un montant de TOTAL TTC 5 966,80 € ttc.

Résolution :
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de remplacement du tronçon d'alimentation d'eau froide sanitaire depuis les garages jusqu'à la chaufferie à..... pour un montant de ..... € TTC.

POUR : 134 sur 460 tantièmes
CONTRE : 326 sur 460 tantièmes VIRIGLIO MME (48), CAUMER PHILIPPE DIDIER ROGER (31), MARRA DAVID (26), COROL (35), ASTRI-PASSERON (46), JANETTI MARTINE (30), VERDENELLI SOPHIE (27), REDER J.C (59), PATAPOVITCH KIRYL (22), ASTRI JONATHAN (2)
ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

13.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :
La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Résolution :
L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 4 000 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.
L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

IL EST DECIDE DE RETENIR LE DEVIS DE L ENTREPRISE ZANELLI PRESENTE EN SEANCE POUR UN MONTANT DE 3696.00 € TTC (DETENDEUR INCLUS).

POUR : 399 sur 1000 tantièmes
CONTRE : 30 sur 1000 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)
ABSTENTIONS : 31 sur 1000 tantièmes CAVALIE EMILIE (31)
DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 399 sur 429 tantièmes
CONTRE : 30 sur 429 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)
ABSTENTIONS : 31 sur 429 tantièmes CAVALIE EMILIE (31)
DÉFAILLANTS : 0 sur 429 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

13.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT TRONCON EFS

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :
L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.
Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.
Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Résolution :
L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 5 % du montant HT des travaux, soit un montant de 200.00 € TTC (calculé sur l'enveloppe budgétaire de 4 000 €).
Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, edition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

POUR : 460 sur 460 tantièmes
CONTRE : 0 sur 460 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

13.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :
L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01.12.2024 pour 50 %.
- Le 01.02.2025 pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 460 sur 460 tantièmes
CONTRE : 0 sur 460 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

14. AUTORISATION A MONSIEUR PATAPOVITCH D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE INSTALLATION D'UNE CLIMATISATION DANS SON LOGEMENT

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :
L'assemblée générale autorise Monsieur PATAPOVITCH à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux d'installation d'une climatisation pour l'appartement située en rez de chaussée, conformément au projet joint, affectant la descente des garages, parties communes, qui devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserve pour Monsieur PATAPOVITCH de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais, sous contrôle de l'architecte de l'immeuble,
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

IL EST AUTORISE A MONSIEUR PATAPOVITCH D'INSTALLER UNE UNITE DE CLIMATISATION INTERIEURE UNIQUEMENT AVEC LA CREATION D UN DEUXIEME PERCEMENT EN PARTIE BASSE DANS LA DESCENTE DES GARAGES A COTE DE L OUVERTURE PRECEDEMMENT REALISEE PAR SES SOINS. CE PERCEMENT SERA A VALIDER AVEC LE CONSEIL SYNDICAL. AUCUNE UNITE EXTERIEURE NE SERA ACCEPTEE DANS LA DESCENTE DES GARAGES.
DE PLUS, MONSIEUR PATAPOVITCH DEVRA REBOUCHER LE TROU FAIT EN PARTIE HAUTE A DROITE DE LA FENETRE DE LA SALLE DE BAINS.

POUR : 349 sur 1000 tantièmes
CONTRE : 81 sur 1000 tantièmes ASTRI-PASSERON (46), MARGUERITE JEAN (33), ASTRI JONATHAN (2)
ABSTENTIONS : 30 sur 1000 tantièmes ABOU-CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)
DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote
IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :
1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 349 sur 430 tantièmes
CONTRE : 81 sur 430 tantièmes ASTRI-PASSERON (46), MARGUERITE JEAN (33), ASTRI JONATHAN (2)
ABSTENTIONS : 30 sur 430 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)
DÉFAILLANTS : 0 sur 430 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

15. CONCLUSION

- COURRIER RAPPEL A M KALKAN QUANT AU LINGE ETENDU SUR LA CLOTURE EXTERIEURE DU REZ DE JARDIN.

- IL EST DEMANDE A MONSIEUR PATAPOVITCH DE PROCEDER A L ENLEVEMENT DU BOITIER A CLE INSTALLE SUR LA GRILLE DU LOGEMENT EN FACADE DE L IMMEUBLE.

- IL EST SIGNALE UNE FUITE DEPUIS L'APPARTEMENT DE MONSIEUR PATAPOVITCH VERS LE PLACARD TECHNIQUE. UNE MISSION SERA FAITE A LAURENTI CHAUFFAGE.

- COMPTE TENU DE LA FUITE SUR LE RESEAU DE CHAUFFAGE, IL EST DEMANDE DE PREVOIR L ALLUMAGE DU CHAUFFAGE FIN NOVEMBRE.

- IL EST DEMANDE DE FAIRE UN RAPPEL DES REGLES DE VIE EN COPROPRIETE. LES COPROPRIETAIRES BAILLEURS DOIVENT ABSOLUMENT RAPPELER CES REGLES A LEURS LOCATAIRES.

FONCIA

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 07 NOVEMBRE 2024 À 17:00

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après emargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 19 h 55.

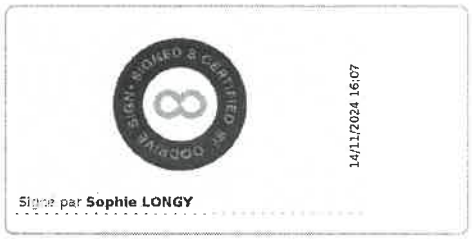
Le président

Mme Sophie VERDENELLI :



Le secrétaire

Sophie LONGY :



Le(s) scrutateur(s)

M. Jc REDER :

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le delai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'execution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et

26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.
S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

CONCERNANT LE 2EME LOT DE LA VENTE (LOT 61 DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE NICE, 4 AVENUE DU PARC ET 169 AVENUE SAINT LAMBERT, DENOMME "L'ALDEBARAN", CADASTRE SECTION LN 557)

L446

VILLE DE NICE
www.nice.fr

Certificat d'Urbanisme d'information

CU060882600173
Délivré par le Maire au nom de la commune

Maître BROCA Gilles
9 rue Alfred Mortier
06000 NICE

LE MAIRE DE NICE

Vu la demande de certificat d'urbanisme d'information du pétitionnaire susvisé reçue le 13 février 2026 ayant pour
objet le terrain sis : 4 avenue du Parc
Cadastré : LN0557
Superficie déclarée : 851m2

Vu les articles L.410-1 et R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu l'article L.111-24 du code de l'urbanisme rendu applicable en raison de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de NICE,

ARRETE

Article 1 : Le présent certificat d'urbanisme est délivré en vue d'indiquer les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

Article 2 : Les dispositions d'urbanisme et servitudes d'utilité publique sont les suivantes :

Règlement National d'Urbanisme : articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du code de l'urbanisme ;

Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 et ses modalités d'application de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (DTA).

Plan de Prévention des Risques Naturels de Séismes approuvé le 28 janvier 2019.

Périmètre du Permis de Démolir institué par délibération du 21/12/07 (art.L.421-3, R.421-27).

Liste des servitudes d'utilité publique :

Type	Nom	
AC1 PMH C	Périmètre de monument historique classé (21/07/1991) 24 Châteaux de Valrose et sol du Parc	
Risque inondation	Ruissellement très fort 3	
PT1	PT1 Nice Centre Décret du 18 Mars 1994 : Zone de garde et de protection	
PT1	PT1 St Barthélémy Décret du 17 novembre 1992 : Zone de garde et de protection	
PT3	Télécommunications PT : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	
T7	Relations Aériennes T7 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation	
ZEP	Zone à risque d'exposition au plomb	
PPHOT	Panneaux photovoltaïques Périmètre soumis à l'accord de la DGAC	

Opérations ; Programmes :
Néant

Document d'urbanisme en vigueur : **PLU Métropolitain approuvé le 25/10/2019, modifié le 21/10/2021, le 06/10/2022, le 30/11/2023 et le 11/07/25**

Secteur(s) : **UDf**

(Rappel zones U = urbaine ; AU = à urbaniser ; A = Agricole ; N = Naturelles)
Le plan d'urbanisme et le règlement sont consultables sur www.nice.fr/Urbanisme/PLUM

Autres prescriptions d'urbanisme :

Type	Description
ERV	Emplacement réservé voirie et équipement public (V158) Élargissement de l'avenue Saint-Lambert à 15 m
TCSP	Normes de stationnement Corridor transports en commun
Vélo	Périmètre vélo
Trame Verte et Bleue	Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement. Zone 4
Trame Verte et Bleue	Relais paysager avec rôle écologique potentiel

Prescriptions de voirie :

Nom	Compétence	Observations
Avenue du Parc	Publique	Limite d'Implantation des Constructions

Article 3 : Situation du terrain par rapport aux périmètres des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme

☒ Droit de préemption urbain simple (DPU, art. L.211-1, délibération NCA 8.9 du 21/10/2021)
- Hors périmètre de zone d'aménagement différé.
- Hors périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.
- Hors zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements.

Article 4 : Fiscalité de l'aménagement (articles L.331 et suivants du code de l'urbanisme) et redevance d'archéologie

- Taxe d'aménagement. Taux 5 % (art. L331-1 délibération NCA 2.2 du 17/10/2011) ; TA Départementale 2,5%
- Versement pour sous-densité (VSD art. L.331-36 et L.331-38) : Néant
- Redevance d'archéologie préventive (art. L.514-2 à L.524-13 du code du patrimoine).

Article 5 : Participations pouvant être prescrites

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).
- Projet partenarial urbain (article L.332-11-3) dans la zone U ou AU du Plan Local d'Urbanisme.

Article 6 : Observations et prescriptions particulières

- Les travaux de ravalement non soumis à permis de construire en application des articles R.421 14 à R.421 16, effectués sur tout ou partie d'une construction existante sur la commune, doivent être précédés d'une déclaration préalable (art. R421 17 1 ; délibération NCA du 30/06/2014).
- La taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement dans une zone urbaine ou une zone à urbaniser (article 1529 du CGI) a été instaurée par délibération 35.4 du 11 juillet 2008.
- La commune est située en zone de sismicité 4 (moyenne) pour la prévention du risque sismique fixée au code de l'environnement.
- Risques liés au retrait-gonflement des sols argileux : information préventive du porter à connaissance du Préfet du 27 janvier 2012.
- Réglementation de publicité, enseignes et pré-enseignes et zones instituées le 31 juillet 2001 et délibération du 8 avril 2011.

Fait à Nice le, 20/02/2026

Pour le Maire,
L'Adjointe Déléguée aux Travaux,
au Foncier et à l'Urbanisme

Anne RAMOS-MAZZUCCO

Caractère exécutoire et durée de validité
Le certificat d'urbanisme est exécutoire dès sa notification. Il est tacitement délivré à défaut de notification dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande. Sa durée de validité est de 18 mois. Il peut être prorogé dans les conditions fixées à l'article R.410-17.
Délais et voies de recours
Le certificat d'urbanisme peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le requérant peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur du certificat. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT DURABLES

Demande de
Certificat d'urbanisme

cerfa N° 13410*01

* Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

CU 26 06 173
(Nº)

La présente demande a été reçue à la mairie

le

(Cachet de la mairie et signature du ou des agents)

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

☒ **a) Certificat d'urbanisme d'information**
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

☐ **b) Certificat d'urbanisme opérationnel**
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.
Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquer leurs coordonnées sur la note complémentaire.

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☒
Nom : BROCA (AVOCAT) Prénom : Gilles

Vous êtes une personne morale
Dénomination : Raison sociale :
N° SIRET : Catégorie juridique :
Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐
Nom : Prénom :

3 - Coordonnées du demandeur

* **Adresse** : Numéro : 9 Voie : Rue Alfred Mortier
Lieu-dit : Localité : NICE
Code postal : 06000 BP : Cedex :
Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale

☒ **J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :** nice.avocat@gmail.com
J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

* **Localisation du (ou des) terrain(s)**
Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :
Numéro : 4 Voie : Avenue du Parc
Lieu-dit : Localité : NICE
Code postal : 06000 BP : Cedex :

Références cadastrales : section et numéro [1] (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : LN 557

* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 851 m²

1 En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

*5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L 111-4 et R 410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Observations

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie :	Oui ☐	Non ☐
Eau potable :	Oui ☐	Non ☐
Assainissement	Oui ☐	Non ☐
Électricité :	Oui ☐	Non ☐

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui ☐ Non ☐		
Eau potable	Oui ☐ Non ☐		
Assainissement	Oui ☐ Non ☐		
Électricité	Oui ☐ Non ☐		

Observations

*6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À NICE

Le : 5 février 2026

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;

- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

2 Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

3 La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme)

1450

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
NICE

Section : LN
Feuille : 000 LN 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 16/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

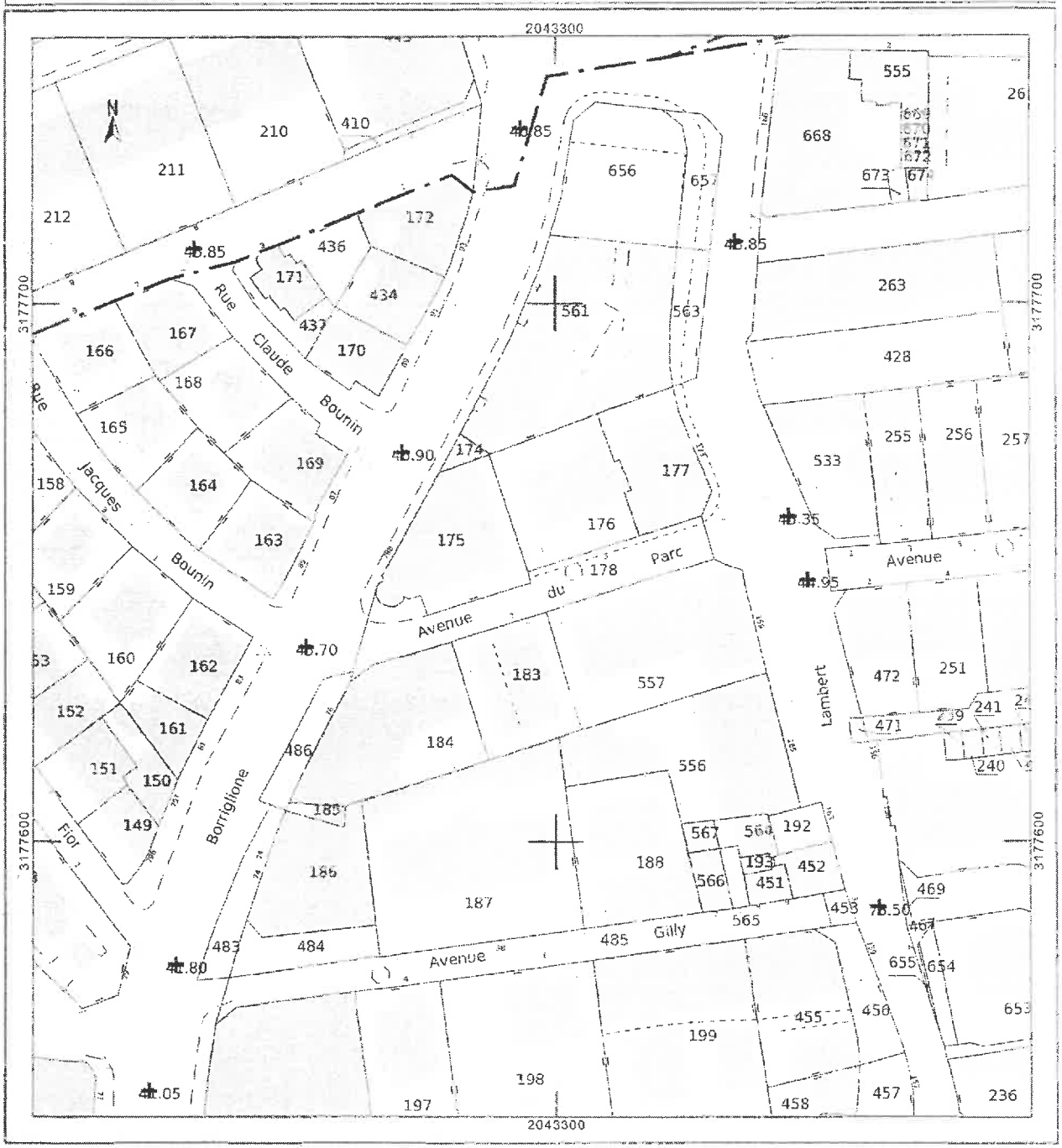
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Nice
Centre des Finances Publiques de Nice
Cadet 22, rue Joseph Cadet 06172
06172 NICE
tél. 04-92-09-46-10 -fax -
cdif.nice@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



1451

CITYA DALBERA IMMOBILIER

BIEN CHEZ SOI | CityaQualité 05 61 12 92 16 qualite@citya.com

Votre Gestionnaire
MARIANI Davide -
dmariani@citya.com

Nice le 08/04/2026

Immeuble (9001) : L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

Nos ref. : 9001-0028 L'ALDEBARAN (9001) PETITES LOCATIONS ex sea money

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 08/04/2026, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le pré-état-daté préalable au compromis pour une vente prévue le 08/04/2026, concernant :

Copropriétaire cédant

Société PETITES LOCATIONS ex sea money
89 PROMENADE DES ANGLAIS
06000 NICE

Powered by ICS

Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AA6212195 Le 04/07/2017

L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

Lots Cave(0003), Appartement T1(0061),

Totalisant ensemble : **151/10000 tantièmes généraux**

NB

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maitre, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.
Représenté par Monsieur MARIANI Davide

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
L'ALDEBARAN 4 AVENUE DU PARC 171 AVENUE SAINT LAMBERT 06100 NICE	**Société PETITES LOCATIONS ex sea money** 89 PROMENADE DES ANGLAIS 06000 NICE	3,61,	A titre onereux (1) ou a titre gratuit (1)

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES DANS LE CADRE DE LA SIGNATURE D'UN AVANT CONTRAT

- I - PARTIE FINANCIERE

- II - RECAPITULATIF DES PIECES A ANNEXER A L'AVANT CONTRAT EN COMPLEMENT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET EN VUE D'OUVRIR LE DELAI DE RETRACTATION (LOI ALUR)

- Le reglement de copropriété et ses modificatifs publiés
- L état descriptif de division et ses modificatifs publiés
- Les procés verbaux des assemblées générales des trois dernieres années
- Le présent document (le pré-état-daté) relatif à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur
- Le carnet d'entretien de la copropriété

OFFICE NOTARIAL	DELIVRE PAR LE SYNDIC	DATE SIGNATURE
Date de la demande : 08/04/2026 Ref : Dossier no : Clerc no :	CITYA DALBERA 18 RUE DE L'HOTEL DES POSTES 06000 NICE Tel: 04 93 85 08 50 Fax: 04 92 47 83 89 Representant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1) Ref : 9001-0028 L'ALDEBARAN (9001) PETITES LOCATIONS ex sea money Dossier no : Contact syndic :	Date : 08/04/2026 Cachet et Signature :

(1) Rayer la mention inutile

- I - PARTIE FINANCIERE

A) PRE ETAT DATE (Article L721-2 du CCH)

1ère PARTIE
SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles	
1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	8 867,31
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	0,00
2 - des charges impayées sur les exercices anterieurs (D.art. 5 1°c)	0,00
3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d)	0,00
4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)	
4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00
5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations	0,00
6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document	0,00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0,00
TOTAL (A + B)	**8 867,31**

2ème PARTIE
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	0,00
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	0,00
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	

TOTAL (A + B + C)	**0,00**

AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 2

L'acquereur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de	0,00

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

3ème PARTIE
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)

- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	0,00
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	0,00
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprés des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)	
01/07/2026 APPEL DE FONDS BUDGET	611,06
01/10/2026 APPEL DE FONDS BUDGET	611,06
01/01/2027 APPEL DE FONDS BUDGET	611,06
- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)	
01/07/2026 FOND ALUR	16,05
01/10/2026 FOND ALUR	16,05
01/01/2027 FONS ALUR	16,05

TOTAL	**1 881,33**

ANNEXE A LA 3ème PARTIE

INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		*Au titre des DEPENSES HORS BUDGET*	
	Quote-part appelée	*Quote-part réelle*	*Quote-part appelée*	*Quote-part réelle*
EXERCICE N-1 01/04/2024 - 31/03/2025	2 273,22	2 135,82	257,41	260,97
EXERCICE N-2 01/04/2023 - 31/03/2024	1 747,88	2 110,61	765,36	415,16

B/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE **OUI**

Montant : 26 773,71 €

Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

EXISTENCE D'UNE DETTE **OUI**

Montant : 235,40 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 08/04/2026

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS **OUI**

Montant : 8 502,51 €

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS

Montant : 128,39 €

ATTESTATION :

1457

ANNEXE A LA 3ème PARTIE

INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		*Au titre des DEPENSES HORS BUDGET*	
	Quote-part appelée	*Quote-part réelle*	*Quote-part appelée*	*Quote-part réelle*
EXERCICE N-1 01/04/2024 - 31/03/2025	2 273,22	2 135,82	257,41	260,97
EXERCICE N-2 01/04/2023 - 31/03/2024	1 747,88	2 110,61	765,36	415,16

B/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE **OUI**

Montant : 26 773,71 €

Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

EXISTENCE D'UNE DETTE **OUI**

Montant : 235,40 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 08/04/2026

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS **OUI**

Montant : 8 502,51 €

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS

Montant : 128,39 €

ATTESTATION :

1454

Diagnostic Environnement Prévention

PRÉ-RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE AVANT RÉALISATION DE TRAVAUX DE MAINTENANCE SUR LES ASCENSEURS, COLONNES ET MACHINERIES

ALDEBARAN 4 Avenue du PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

Dénomination de la partie d'immeuble inspectée :

- Les 2 machineries ascenseurs, les gaines ascenseurs, les cabines ascenseurs et locaux liés à l'ascenseur

Conclusion sommaire :

Catégorie	Flocage	Calorifugeage	Faux-plafond	Autres Matériaux
Bilan du repérage	Pas d'amiante détecté	Pas d'amiante détecté	Pas d'amiante détecté	Pas d'amiante détecté

Commanditaire : Adresse :	CITYA NICE 35 Avenue du MARECHAL FOCH BP 1697 06012 NICE CEDEX 1

Mission :	Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante en vue de la réalisation de travaux de maintenance sur les ascenseurs, colonnes et machineries
Diagnostic réalisé par :	Emmanuel OZANNE
Numéro de certification :	DTI/0708-026 - Socotec Certification France
Date de visite :	23/06/20
Date d'émission :	27/07/20
Référence rapport :	359197
Référence client :	suite engagement signé par vos soins
Locaux non accessibles :	"Néant : tous les locaux ont été visités"
Investigation complémentaire :	Se reporter au chap I. 2
Accompagnateur :	Denis TATON (Technicien habilité)
Chef de projet :	M. Sébastien GUERARD
Laboratoire accrédité :	FLASHLAB 1 CHEMIN DE SAULXIER BATIMENT 7 91160 LONGJUMEAU

Assurance en Responsabilité Civile Professionnelle	ALLIANZ IARD n° 100234/433 70 182

Rédacteur : Isabelle SCAGLIA
Nom signature

Vérificateur : Emmanuel OZANNE
Nom signature

ASCENSEURS

ALDEBARAN
4, Avenue du PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

CODE SITE : 06100PARC000400

Date d'intervention : 23/06/20

Repérage établi par : Emmanuel OZANNE opérateur de repérage possédant un certificat de compétence

N/Réf. : 1CNI6/EOZ//ISC

Neuilly Plaisance, le : 27 juillet 2020

Assurance en Responsabilité Civile : ALLIANZ IARD N° 100234/433 70 182

RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE

MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE AVANT LA REALISATION DE TRAVAUX DE MAINTENANCE SUR LES ASCENSEURS, COLONNES ET MACHINERIES

Selon le code du travail : mesures particulières de protection contre les risques liés à l'Amiante, le décret 96/98 du 7 février 1996 relatif à la protection des travailleurs, le décret 2017-899 du 9 mai 2017 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations, l'arrêté de juillet 2017 et la Norme NF X 46-020 de Aout 2017

***CONCLUSION** : Dans le cadre de la mission de repérage décrite en tête de rapport :*

Il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante : après analyses, les matériaux et produits repérés ne contiennent pas d'amiante.

Sommaire

I. Identification du site diagnostiqué
II. Localisation des matériaux
III. Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante par nature
IV. Localisation des prélèvements
V. Résultats des analyses microscopiques
VI. Conclusions
Annexes

* Ce rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité.

ALDEBARAN
4 Avenue du PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

I - IDENTIFICATION DU SITE DIAGNOSTIQUÉ

Commanditaire

CITYA NICE
35 Avenue du MARECHAL FOCH
BP 1697
06012 NICE CEDEX 1

Adresse de l'immeuble

ALDEBARAN
4 Avenue du PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

Descriptif sommaire de l'immeuble

-CAGE A : Principal -2R+5
-CAGE B : Principal -2R+4
-PARKING : Int. Souterrain 2 niveaux

Loge : NON

Locaux concernés et type de travaux

Conformément à votre demande, nous avons visité :
- les machineries ascenseurs,
- les gaines ascenseurs,
- les cabines ascenseurs,
- les locaux liés à l'ascenseur,

devant faire l'objet de travaux de maintenance.

Nous y avons repéré 3 matériaux susceptibles de contenir de l'amiante qui ont fait l'objet de prélèvements.

1) Locaux encombrés ou fermés lors de notre visite :

CAGE A
- Local machinerie ascenseur au niv 6. : pas de clé dans le boite rouge.

2) Autres investigations complémentaires à réaliser :

CAGES A ET B
- Colle lino des cabines ascenseurs : pas de sondage destructif.

CAGE A
- Local machinerie ascenseur au niv 6 : pas de clé dans le boite rouge.

3) Documents transmis par le donneur d'ordre :

- Aucun document antérieur relatif à l'amiante ne nous a été communiqué en amont de la visite.

NOTA : *Seuls les locaux faisant l'objet d'une présence de produits ou matériaux sont recensés dans ce rapport.*

ALDEBARAN
4 Avenue du PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

II. LOCALISATION DES MATÉRIAUX

CAGE A : Principal

Type matériau	N°	Localisation	Prélèvement	Amiante	Type amiante	E.C.*
Revêtement dur (PVI) peinture épaisse	2	Portes cabine asc	NON	NON		
Revêtement dur (PVI) peinture fine	1	Portes palières tous niv	NON	NON		

CAGE B : Principal

Type matériau	N°	Localisation	Prélèvement	Amiante	Type amiante	E.C.*
Machoires de frein ascenseur	3	Local machinerie asc au niv 5	OUI	NON		
Revêtement dur (PVI) peinture épaisse	2	Portes cabine asc au niv -2	OUI	NON		
Revêtement dur (PVI) peinture fine	1	Portes palières au niv -2	OUI	NON		
Revêtement dur (PVI) peinture fine	1	Portes palières tous niv	NON	NON		

**E. C. = Etat de conservation ; BE = Bon Etat ; D = Dégradé ; R = Recouvert*

Nota :

Prélèvement = Non ; Amiante = Non : le matériau n'a pas fait l'objet de prélèvement car sa composition est identique au matériau portant le même numéro et ayant fait l'objet d'analyse. Il ne contient pas d'amiante.
Prélèvement = Oui ; Amiante = Non : le matériau a fait l'objet de prélèvement à cet endroit et ne contient pas d'amiante.
Prélèvement = Oui ; Amiante = Oui : le matériau a fait l'objet de prélèvement à cet endroit et contient de l'amiante.
Prélèvement = Non ; Amiante = Oui : le matériau n'a pas fait l'objet de prélèvement car sa composition est identique au matériau portant le même numéro et ayant fait l'objet d'analyse. Il contient de l'amiante.

ALDEBARAN
4 Avenue du PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

III. MATÉRIAUX ET PRODUITS NE CONTENANT PAS D'AMIANTE PAR NATURE

Type matériau	N°	Localisation
Béton -	4	Cage A Principal – Fond de fosse
Béton -	4	Cage A Principal – Gaine asc (mur, plafond)
Béton -	4	Cage B Principal – Local machinerie au niv 5 (sol, plafond)
Béton -	4	Cage B Principal – Fond de fosse
Béton -	4	Cage B Principal – Gaine asc (mur, plafond)
Parpaing -	5	Cage B Principal – Local machinerie asc au niv 5
Linoléum -	6	Cage A Principal – Cabine asc (sol)
Linoléum -	6	Cage B Principal – Cabine asc (sol)
Métal -	7	Cage A Principal – Cabine asc (mur, plafond)
Métal -	7	Cage A Principal – Dessus et dessous de cabine asc
Métal -	7	Cage A Principal – Portes cabine asc
Métal -	7	Cage A Principal – Portes palières tous niv
Métal -	7	Cage B Principal – Cabine asc (mur, plafond)
Métal -	7	Cage B Principal – Dessus et dessous de cabine asc
Métal -	7	Cage B Principal – Portes cabine asc
Métal -	7	Cage B Principal – Portes palières tous niv

ALDEBARAN
4 Avenue du PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

IV. LOCALISATION DES PRÉLÈVEMENTS

CAGE B : Principal

Type matériau	N°	Localisation	Prélèvement
Revêtement dur (PVI) peinture fine	1	Portes palières au niv -2	OUI
Revêtement dur (PVI) peinture épaisse	2	Portes cabine asc au niv -2	OUI
Machoires de frein ascenseur	3	Local machinerie asc au niv 5	OUI

Les analyses microscopiques ont été confiées au :
FLASHLAB
1 CHEMIN DE SAULXIER BATIMENT 7
91160 LONGJUMEAU

V. RÉSULTATS DES ANALYSES MICROSCOPIQUES

Les analyses du laboratoire concluent à une absence de fibres d'amiante dans tous les matériaux.

ALDEBARAN
4 Avenue du PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

VI. CONCLUSIONS

Aucune suite n'est à donner dans les locaux visités, compte tenu des résultats du présent diagnostic et code du travail.

Les résultats des différents contrôles devant être tenus à la disposition des occupants permanents ou temporaires des immeubles, ainsi qu'aux instances de prévention officielles, nous vous conseillons vivement de conserver précieusement ce rapport.

Neuilly Plaisance, le 27 juillet 2020
Opérateur de repérage
Emmanuel OZANNE

Devoir d'information

Code de la santé publique - Article R.1334-28 : "...Le dossier technique "Amiante" défini à l'article R.1334-26 est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissement, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés aux articles L. 1312-1 et L. 1422-1 du code de la santé publique, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et sécurité des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.
Les propriétaires communiquent le dossier technique "Amiante" à toutes personnes physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.
Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du dossier technique "Amiante" prévue à l'article R.1334-26 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour."

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ
DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Définies par l'arrêté n°2011-629 et l'arrêté de décembre 2012

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation, ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante :

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante Le centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants, ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation :

L'amiante a été intégrée dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante, en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les professionnels pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels formés dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (http://www.travailler-mieux.gouv.fr) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (http://www.inrs.fr).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières lors d'interventions ponctuelles non répétées, comme par exemple :
- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, comme par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.
Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.
Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr
De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.
Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.
Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a) Conditionnement des déchets :
Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.
Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b). Apport en déchèterie :
Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie. A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c). Filières d'élimination des déchets :
Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d).Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante :
Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :
— de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
— du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
— de la mairie ;
— ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e). Traçabilité :
Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets. Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

ALDEBARAN
4 Avenue du PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

ANNEXES

Attestation d'assurance

Certificat de compétence

Résultats d'analyses du Laboratoire FLASHLAB

Plan

1468

M. HERMANN & P. PALLIERE
Agents Généraux

34, rue de l'Orangerie
78000 – Versailles
Tél : 01 39 50 12 12 – Fax : 01 39 50 28 87
www.orias.fr - n° 15003497 / 15003499
Mail : 1002341@agents.allianz.fr

Allianz

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Allianz IARD, COMPAGNIE D'ASSURANCES dont le siège social est **1 cours Michelet CS 3051 92076 Paris la Défense Cedex**, certifie que :

SAS DEP - Diagnostic Environnement
9, rue Edmond Michelet
Z.A. Fontaine du Vaisseau
93360 Neuilly Plaisance

Est garantie par un contrat **RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE :**
n° 100234/43 370 182

Ce contrat a pour objet de garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile qu'il peut encourir à l'égard des tiers du fait des activités déclarées aux dispositions particulières, à savoir :

- Diagnostic et contrôle dans le cadre de la réglementation Amiante selon les décrets parus ou à paraître, sans réalisation de travaux mais avec des prélèvements pour analyse,
- Diagnostic Plomb dans l'eau destinée à la consommation humaine,
- Contrôle par un constat de risque d'exposition au plomb des locaux avant et après réalisation de travaux (CREP),
- Diagnostic Termites et autres Xylophages. Métré des locaux (loi CARREZ),
- Diagnostic des installations de Gaz chez particuliers,
- Diagnostic des installations Electriques chez les particuliers,
- Contrôle des analyses de risques des tours réfrigérantes dans le cadre du décret du 13/12/2004.
- Diagnostic légionelle dans les réseaux d'eau chaude sanitaire et les tours aéroréfrigérantes,
- Dossier de Diagnostic Techniques selon l'ordonnance du 08 Juin 2005,
- Etat des risques naturels et Technologiques.
- Diagnostic Performance Energétique,
- Etat des lieux,
- Evaluation des risques professionnels,
- Etablissement d'état des lieux relatifs à la conformité des logements aux normes de surface et d'habitabilité dans le cadre du prêt à taux zéro

Résumé du Tableau des Capitaux garantis *(consulter le tableau complet pour plus de précisions) :*

Responsabilité Civile Professionnelle (y compris après livraison de produits et/ou achèvement de travaux ou prestations) : ▪Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus.	**3 000 000 € par année et par sinistre**
Dont :	
- Dommages immatériels non consécutifs	**1 500 000 € par année et par sinistre**

La présente attestation valable du **01 Janvier 2020 au 31 Décembre 2020**, ne peut engager Allianz IARD en dehors des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Toute adjonction autre que le cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Fait à Versailles, le 30 décembre 2019

Marc Hermann
Agent Général

Allianz
Hermann Palliere Associés
34, rue de l'Orangerie
78000 VERSAILLES
Tél. 01 39 50 12 12
1002341@agents.allianz.fr
N° Orias : 15003497 & 15003499

Conformément à l'article L.112-3 du Code des Assurances, la présente Attestation vaut présomption de garantie

Allianz Vie
S.A. au capital de 643 054 425 euros
340 234 962 RCS Paris
N° TVA : FR88 340 234 962

Allianz IARD
S.A. au capital de 991 967 200 euros
542 110 291 RCS Paris
N° TVA : FR76 542 110 291

Entreprises régies par le Code des assurances
Siège social :
87 rue de Richelieu, 75002 Paris

A compter du 01.01.2016, nouveau siège social :
1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex.
Allianz IARD : 542 110 291 RCS Nanterre.
Allianz Vie : 340 234 962 RCS Nanterre.

469

SOCOTEC
CERTIFICATION INTERNATIONAL

CERTIFICAT

N° DTI / 0708-026

Certifie par la présente que :

EMMANUEL OZANNE

a passé avec succès les examens relatifs à la certification de ses compétences

DOMAINE TECHNIQUE	INTITULE DU/DE(S) TYPE(S) DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER	DEBUT DE VALIDITE	FIN DE VALIDITE
AMIANTE	Missions de repérage des matériaux et produits des listes A et B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention	20/08/2017	19/08/2022
AMIANTE - avec mention	Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans des immeubles de grande hauteur, dans des établissements recevant du public répondant aux catégories 1 à 4, dans des immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes ou dans des bâtiments industriels, missions de repérage des matériaux et produits de la liste C, les examens visuels à l'issue des travaux de retrait ou de confinement	12/04/2018	19/08/2022
CREP	Constat de risque d'exposition au plomb	19/11/2017	18/11/2022
DPE - tous types de bâtiments	Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	20/08/2017	19/08/2022
ELECTRICITE	Etat des installations intérieures d'électricité	10/04/2014	09/04/2019
GAZ	Etat des installations intérieures de gaz	19/11/2017	18/11/2022
TERMITES Métropole	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment en métropole	19/11/2017	18/11/2022

Il ont été réalisés par Socotec Certification France conformément aux arrêtés compétences :

- Arrêté du 25 [illegible] 2013 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'[illegible] périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 7 décembre 2012 relatif à l'arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le constat du risque d'exposition au plomb en vue de réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 7 décembre 2012 modifiant l'arrêté du 28 octobre 2009 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 16 décembre 2011 modifiant l'article du 8 avril 2010 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 10 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique et les critères d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 2 février 2012 [illegible] arrêté du 8 juillet 2008 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Directeur Opérationnel Guillaume Rey

cofrac
ACCREDITATION N° 4-0085
PORTEE DISPONIBLE SUR
WWW.COFRAC.FR

La certification a une valeur indicative. La validité réelle d'une certification SOCOTEC Certification International est matérialisée par la présence dans l'annuaire des certifiés disponible sur le site internet de SOCOTEC Certification France à l'adresse [illegible]

1426

FlashLab
L'EXPERTISE PARTAGÉE

Site de Longjumeau
1 chemin de Saulxier
Parc d'activités Nativelle
91160 LONGJUMEAU
serviceclient@flashlab.fr

Accréditation n° 1-5952
Liste des sites accrédités et portées disponibles sur www.cofrac.fr
cofrac ESSAIS

DEP
Service Prélevements
9 rue Edmond Michelet - ZA Fontaine du Vaisseau
93360 NEUILLY PLAISANCE

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° dossier FLASHLAB : 20FPP011321 **Date d'analyse :** 13/07/2020
Rapport édité le : 16/07/2020 à 12:38 **Date d'acceptation du dossier :** 11/07/2020

Référence du client : 73067
ALDEBARAN 4 Avenue du PARC / 171 AVENUE SAINT LAMBERT 06100 NICE

Cage B Principal / Portes palières au niv -2

ID éch FlashLab	Référence client	Méthode d'analyse	Phase N°	Description visuelle de la phase	Description visuelle de la phase au microscope	Préparation		Résultat
						Nb	Traitement	
001	504075_1_00_1 Revêtement dur (PVI) peinture fine	# META	1	Peinture	N/A	1	Chloroforme	Absence de fibres d'amiante

Méthodes d'analyse pour la recherche des fibres d'amiante dans les matériaux :
Analyse MOLP (Microscope Optique à Lumière Polarisée) selon le guide HSG 248 – Appendice 2
Analyse META (Microscope Electronique à Transmission Analytique) selon la norme NFX 43-050 et méthode interne de traitement

Observation(s) :

SELVARADJOU Aruna
Chef d'équipe

La reproduction de ce document n'est autorisée que sous sa forme intégrale. Le présent rapport ne concerne que les objets soumis à l'essai.
Le laboratoire ne saurait être responsable de l'échantillonnage et du prélèvement des échantillons, qui incombent entièrement au demandeur.
Seules les prestations identifiées par le symbole # dans ce document sont effectuées sous le couvert de l'accréditation.

FlashLab
L'EXPERTISE PARTAGÉE

Site de Longjumeau
1 chemin de Saulxier
Parc d'activités Nativelle
91160 LONGJUMEAU
serviceclient@flashlab.fr

Accréditation n° 1-5952
Liste des sites accrédités et portées disponibles sur www.cofrac.fr
cofrac ESSAIS

DEP
Service Prélevements
9 rue Edmond Michelet - ZA Fontaine du Vaisseau
93360 NEUILLY PLAISANCE

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° dossier FLASHLAB : 20FPP011321 **Date d'analyse :** 13/07/2020
Rapport édité le : 16/07/2020 à 12:38 **Date d'acceptation du dossier :** 11/07/2020

Référence du client : 73067
ALDEBARAN 4 Avenue du PARC / 171 AVENUE SAINT LAMBERT 06100 NICE

Cage B Principal / Portes cabine asc au niv -2

ID éch FlashLab	Référence client	Méthode d'analyse	Phase N°	Description visuelle de la phase	Description visuelle de la phase au microscope	Préparation		Résultat
						Nb	Traitement	
002	504074_2_00_1 Revêtement dur (PVI) peinture épaisse	# META	1	Peinture	N/A	1	Chloroforme	Absence de fibres d'amiante

Méthodes d'analyse pour la recherche des fibres d'amiante dans les matériaux :
Analyse MOLP (Microscope Optique à Lumière Polarisée) selon le guide HSG 248 – Appendice 2
Analyse META (Microscope Electronique à Transmission Analytique) selon la norme NFX 43-050 et méthode interne de traitement

Observation(s) :

SELVARADJOU Aruna
Chef d'équipe

La reproduction de ce document n'est autorisée que sous sa forme intégrale. Le présent rapport ne concerne que les objets soumis à l'essai.
Le laboratoire ne saurait être responsable de l'échantillonnage et du prélèvement des échantillons, qui incombent entièrement au demandeur.
Seules les prestations identifiées par le symbole # dans ce document sont effectuées sous le couvert de l'accréditation.

1472

FlashLab
L'EXPERTISE PARTAGÉE

Site de Longjumeau
1 chemin de Saulxier
Parc d'activités Nativelle
91160 LONGJUMEAU
serviceclient@flashlab.fr

Accréditation n° 1-5952
Liste des sites accrédités et portées disponibles sur www.cofrac.fr
cofrac ESSAIS

DEP
Service Prélevements
9 rue Edmond Michelet - ZA Fontaine du Vaisseau
93360 NEUILLY PLAISANCE

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° dossier FLASHLAB : 20FPP011321 **Date d'analyse :** 13/07/2020
Rapport édité le : 16/07/2020 à 12:38 **Date d'acceptation du dossier :** 11/07/2020

Référence du client : 73067
ALDEBARAN 4 Avenue du PARC / 171 AVENUE SAINT LAMBERT 06100 NICE

Cage B Principal / Local machinerie asc au niv 5

ID éch FlashLab	Référence client	Méthode d'analyse	Phase N°	Description visuelle de la phase	Description visuelle de la phase au microscope	Préparation		Résultat
						Nb	Traitement	
003	504073_3_00_1 Machoires de frein ascenseur	# META	1	Machoires de frein	N/A	1	Tétrahydrofurane	Absence de fibres d'amiante

Méthodes d'analyse pour la recherche des fibres d'amiante dans les matériaux :

Analyse MOLP (Microscope Optique à Lumière Polarisée) selon le guide HSG 248 – Appendice 2
Analyse META (Microscope Electronique à Transmission Analytique) selon la norme NFX 43-050 et méthode interne de traitement

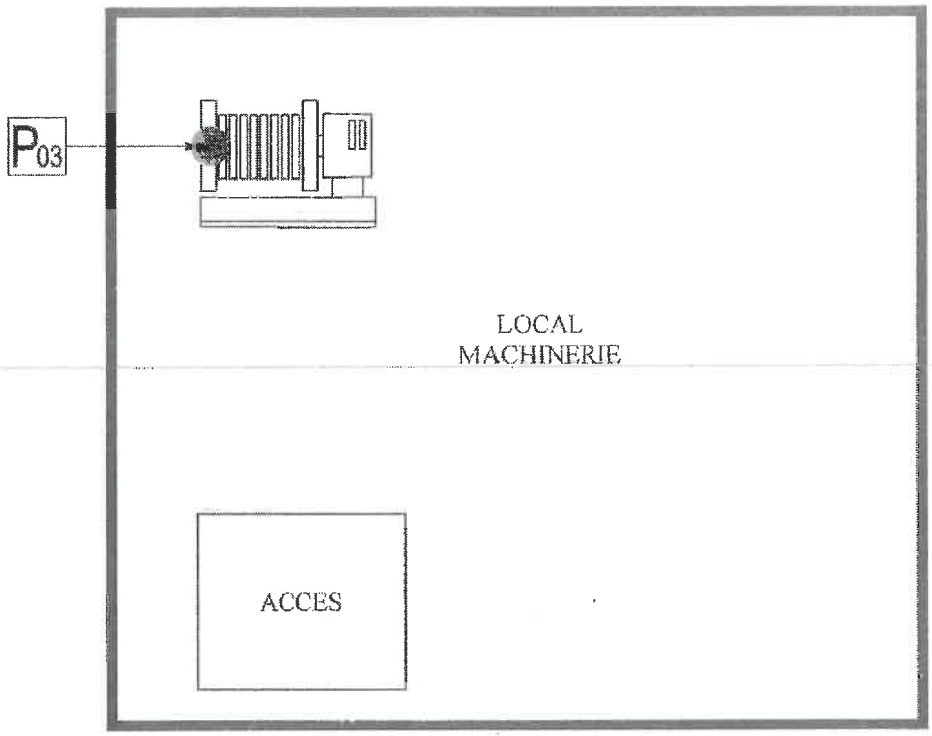
Observation(s) :

SELVARADJOU Aruna
Chef d'équipe

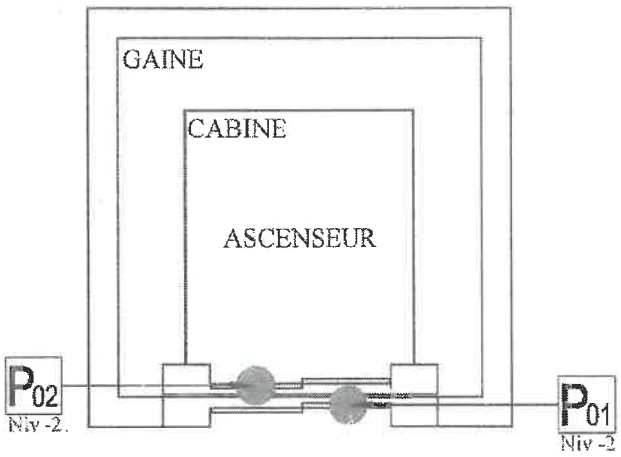
La reproduction de ce document n'est autorisée que sous sa forme intégrale. Le présent rapport ne concerne que les objets soumis à l'essai.
Le laboratoire ne saurait être responsable de l'échantillonnage et du prélèvement des échantillons, qui incombent entièrement au demandeur.
Seules les prestations identifiées par le symbole # dans ce document sont effectuées sous le couvert de l'accréditation.

CAGE B

Niveau 5



Tous niveaux



LEGENDE

- Prélèvement Matériau Amianté
- Prélèvement Matériau Non Amianté
- IDEM OU Réputé Amianté

REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE AVANT REALISATION DE TRAVAUX DE MAINTENANCE SUR LES ASCENSEURS, COLONNES ET MACHINERIES			*Date :* 30/07/2020
Diagnostic Environnement Prévention	CITYA NICE		*Version :* 1
	Adresse : ALDEBARAN 4 Avenue du PARC 171 Avenue SAINT LAMBERT 60100 NICE	*Plan :* CAGE B	*N° plan :* 1/1
	Référence : 4197_06100PARC000400_359197	*Dessinateur :* ACB	

1474

LE CARNET D'ENTRETIEN
DE VOTRE COPROPRIETE

L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

Immeuble de 49 lots principaux

CITYA
DALBERA
IMMOBILIER

Un carnet d'entretien, pour quoi faire ?

Après une large consultation des organisations de syndics de copropriétaires, chaque immeuble en copropriété doit désormais disposer d'un carnet d'entretien.

Rendu obligatoire par la loi SRU (article 79), ce document est appelé à devenir l'outil de référence des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble.

Le carnet d'entretien vous permettra de disposer de toutes les informations relatives à votre bien: informations réglementaires et administratives, comme celles relatives aux contrats d'assurance de l'immeuble, informations pratiques, comme le nom et les coordonnées de tous vos interlocuteurs, informations enfin sur l'historique de tous les travaux importants réalisés à partir du 1er juin 2001, tels que le remplacement d'une chaudière ou un ravalement.

Conçu et mis à jour par votre Syndic, le carnet d'entretien que nous mettons à votre disposition indique en outre le programme des travaux futurs décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, vous permettant d'en contrôler le suivi.

La réglementation

Décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la lo du 10 juillet 1965.

Article 1

Le carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée contient au moins les informations mentionnées à l'article 3 et, s'il y a lieu, celles mentionnées à l'article 4.

Article 2

Le carnet d'entretien est établi et mis à jour par le syndic qui actualise les informations qu'il contient.
Lorsque le syndicat gère plusieurs bâtiments, le syndic ouvre dans le carnet d'entretien un chapitre par bâtiment.
Lorsqu'il existe un ou plusieurs bâtiments, il est tenu un carnet d'entretien pour chacun d'eux.
Dans ce cas, le syndic ouvre, dans le carnet du syndicat principal, un chapitre pour les parties communes à l'ensemble des syndicats.

Article 3

Le carnet d'entretien mentionne :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
- l'identité du syndic en exercice ;
- les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires ainsi que la date d'échéance des contrats.

Article 4

Le carnet d'entretien indique également :

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
- la référence des contrats d'assurances Dommage Ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copopriétaires, dont la garantie est en cours ;
- s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats ;

- s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 5

Le carnet d'entretien peut en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Article 6

Le Garde des Sceaux, le Ministre de la Justice, le Ministre de l'Equipement, des transports et du Logement et le secrétaire d'Etat au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal Officiel de la République Française.

D'une manière générale, les textes de loi sur lesquels s'appuie l'activité de syndic de copropriété sont les suivants :

- Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 (J.O. du 11 juillet 1965), modifiée par la loi du 21 juillet 1994 (J.O du 24 juillet 1994)
- Loi N° 70-9 du 2 janvier 1970 (J.O. du 4 juillet 1970) complétée par la loi n°71-580 du 16 juillet 1971 (J.O.du 17 juillet 1971)
- Décret N° 67-223 du 17 mars 1967 (J.O.du 22 mars et rectificatif du 27 juin 1967)
- Décret N° 72-678 du 20 juillet 1972 (J.O.du 22 juillet 1972 et rectificatif J.O. du 6 septembre 1972)
- Loi N° 85-1470 du 31 décembre 1985 (J.O.du 1er janvier 1986)
- Loi N° 94-442 du 3 juin 1994 (J.O.du 4 juin 1994)
- Loi N° 94-624 du 21 juillet 1994 (J.O.du 24 juillet 1994)
- Décret N° 95-354 du 30 mars 1995 (J.O.du 5 avril 1995)
- Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (J.O.du 4 décembre 2000)
- Décret N° 2001-477 du 30 mai 2001 (J.O.du 3 juin 2001)
- Décret N° 2004-479 du 27 mai 2004 (J.O.du 4 juin 2004)
- Décret N° 2005-240 du 14 mars 2005 (J.O.du 18 mars 2005)

- Loi N° 2006-872 du 13 juillet 2006 (J.O.du 16 juillet 2006)
- Décret N° 2007-285 du 1er mars 2007 (J.O.du 3 mars 2007)
- Loi N° 2007-309 du 5 mars 2007 (J.O.du 7 mars 2007)
- Loi N° 2008-776 du 4 août 2008 (J.O.du 5 août 2008)
- Loi N° 2009-323 du 25 mars 2009 (J.O.du 27 mars 2009)

L'ALDEBARAN

Immeuble de 49 lots principaux

SYNDIC EN EXERCICE

CITYA DALBERA
18 RUE DE L'HOTEL DES POSTES
06000 NICE

Téléphone : 04 93 85 08 50

Carte professionnelle n° 5107T 1178G
Délivrée par Préfecture Alpes Maritimes
Siret n° 34815521900051 Ape n° 6831A

Responsable d'immeuble :	Monsieur MARIANI Davide		
Comptable de l'immeuble :	Laurene TIMBERT TIMBERT LAURENE	**Tél :**	0492478393
Assistant(e) de l'immeuble :	Melle MARIE EMILIE	**Tél :**	0493850850

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Madame TOUBOUL CAUVIN ODILE
PEYRON N ET L
Melle RAYBAUDI CHRISTIANE
Madame VIVIEN REGINE
Madame REBOULOT Brigitte

UN CARNET D'ENTRETIEN - POUR QUOI FAIRE ?

Après une large consultation des organisations de syndics de copropriétaires, chaque immeuble en copropriété doit désormais disposer d'un carnet d'entretien.

Rendu obligatoire par la loi SRU (article 79), ce document est appelé à devenir l'outil de référence des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble.

Le carnet d'entretien vous permettra de disposer de toutes les informations relatives à votre bien: informations réglementaires et administratives, comme celles relatives aux contrats d'assurance de l'immeuble, informations pratiques, comme le nom et les coordonnées de tous vos interlocuteurs, informations enfin sur l'historique de tous les travaux importants réalisés à partir du 1er juin 2001, tels que le remplacement d'une chaudière ou un ravalement.

Conçu et mis à jour par votre Syndic, le carnet d'entretien que nous mettons à votre disposition indique en outre le programme des travaux futurs décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, vous permettant d'en contrôler le suivi.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriéte de l'immeuble est déposé au rang des minutes de MAITRE ARAL A NICE LE 08/08/1974

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le réglement de copropriété a-t-il été modifié ? NON
- A quelle date ?
- Nom et adresse du Notaire dépositaire :
- Sur quels points ?
- Existe t-il des modifications du réglement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ? NON
- Le réglement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire la loi SRU (L. art. 49) ? NON

PROCEDURES

Existe-t'il des procédures en cours : OUI
Si oui :
- Objet des procédures : IMPAYES DE CHARGES
- Etat des procédures : PETITES LOCATIONS -LIQUIDATION -PROÛCDURE D'APPEL DEMANDÛE PAR LA COPRO PERDUE DEC 24 LAMOUCHI DOSSIER CHEZ AVOCAT

Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou à la charge du syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente, toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.
- procédures : MME REBOULOT / SDC L'ALDEBARAN
- Objet : Infiltrations dans son appartement suite aux travaux de l'entreprise RESISTANCHE
- Etat des procédures : Assignation en referé recue en date du 28 AVRIL 2025
- procédures : SDC L'ALDEBARAN / SOCIETE RESISTANCHE
- Objet :
CHANTIER toiture laisse sans protection et ayant causé des importants degats dans les appartements du dernier etage et dans les parties communes de l'immeuble.
- Etat des procédures : l'affaire à l'encontre de la société RESISTANCHE sera évoqée lors de la conférence du 21/01/2026

MANDAT DE SYNDIC

- **Nomination du syndic le :05/07/2024**
- **Fin de mandat : 04/07/2025**
- **Début de l'exercice : 01/04**
- **Fin de l'exercice : 31/03**

AUTRES RENSEIGNEMENTS

Ascenseur	**OUI**	**Vide ordures**	**NON**
Digicode	**NON**	**Vidéophone**	**NON**
Antenne collective	**NON**	**TV câble**	**OUI**
Société de nettoyage	**OUI**	**Société de gardiennage**	**OUI**
Pompe de relevage	**OUI**	**Monte-charge**	**NON**
Télésurveillance	**NON**	**Groupe électrogène**	**OUI**

Gardien	**NON**	**Interphone**	**OUI**
VMC	**OUI**	**Espaces verts**	**OUI**
Piscine	**NON**	**Climatisation**	**NON**
Traitement des eaux	**NON**	**Surpresseur**	**OUI**
Détection incendie	**NON**	**Monte voiture**	**NON**
Portail automatique	**OUI**	**Tennis**	**NON**

CHAUFFAGE Type:		**ENERGIE CHAUFFAGE:**	
Collectif	**OUI**	**Electrique**	**NON**
Individuel	**NON**	**Fuel**	**NON**
		Gaz	**NON**
		Air pulsé	**NON**
		Chauffage urbain	**OUI**
		Charbon	**NON**

EAU CHAUDE Type:		ENERGIE EAU CHAUDE:	
Collectif	OUI	Electrique	NON
Individuel	NON	Fuel	NON
		Gaz	NON
		Air pulsé	NON
		Chauffage urbain	OUI
		Charbon	NON

EAU FROIDE:	
Collectif	OUI
Individuel	NON

MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ? NON
- d'une déclaration d'insalubrité ? NON
- d'une injonction de travaux ? NON
- d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ? NON

AMIANTE

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? OUI

A - Parties communes :

1- Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? OUI
2- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?
3- Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret N° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ? OUI

B - Parties privatives :

1- Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? NON

2- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?

3- Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret N° 2002-839 du 3 mai 2002 ?

PLOMB

- Textes appliquables : article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 - décret 99-484 du 06/06/1999 - arrêté du 12/07/1999 - circulaire UHC/QC/1 N° 2001 du 16/01/2001 - décret 2002-120 du 30/01/2002 (Articles L. 1334-5 et suivants du Code la Santé Publique) - Loi 2004-806 du 9 Août 2004.
- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? NON
- Si oui : une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes :
- Si oui : rapport joint
- Existe t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

TERMITES - ETAT PARASITAIRE (PARTIES COMM.)

- Textes applicables : article 3 de la loi N° 99-471 du 08/06/1999 - décret N° 2000-613 du 03/07/2000 - arrêtés locaux
- Situation immeuble : NON CONCERNE

AUTRES DIAGNOSTICS SANITAIRES EVENTUELS

- Légionnellose, Radon, Mérule, etc ... NON

CONTROLE TECHNIQUE ASCENSEUR

- Contrôle technique : OUI
- Si oui, conformité avec le décret du 9 septembre 2004 : Mise en conformité 2008 effectuée

CONTROLE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Contrôle effectué : NON
- Si oui, rapport joint NON

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Immeuble non concerné
ou
Si le diagnostic technique global existe:

- **mentionner la liste des travaux jugés nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant les équipements ou éléments du bâtiment concerné par ces travaux ainsi que l'échéancier recommandé;**
- **l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.**

PROJET ET PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

PPPT (Projet et plan pluriannuel de travaux) validé lors de l'assemblée générale du.....
ou

PPT (Plan pluriannuel de travaux) validé lors de l'assemblée générale du.....

PISCINE

- Existence : NON
- Si oui, dispositif de sécurité homologué NON

PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- **Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ?** **NON**
- **Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?**
- **Le syndicat a-t-il un passif (emprunt) ?** **NON**
- **La mutation entraine t-elle l'éxigibilité d'une somme ?** **NON**

OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

- **Objet de l'emprunt :**
- **Nom et siège de l'organisme de crédit :**
- **Référence du dossier :**
- **Capital restant dû pour les lots objets des présentes**

ASSOCIATION SYNDICALE -AFUL -UNION DE SYNDICATS

- **L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une association syndicale, d'une association foncière urbaine libre (AFUL) ou d'une union des syndicats ?**
  NON
- **Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :**
- **La copropriété comporte t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires ?**
  NON

91AB571 PROTECTION JURIDIQUE

par tacite reconduction
PROTECTION JURIDIQUE
91AB571

Souscrit avec

ASSUR COPRO
BP 1631
35 RUE ROSSINI
06011NICE CEDEX 1
Téléphone : 04.93.82.96.47

ADI 9001 CONTRAT

par tacite reconduction
CONTRAT

Souscrit avec

SAADI PROTECTION INCENDIE
POLE EXCELLENCE JEAN LOUIS
128 VIA NOVA LE CAPITOU
83600FREJUS
Téléphone : 04.98.12.71.61

Compagnie

SA ADI PROTECTION INCENDIE
POLE EXCELLENCE JEAN LOUIS
128 VIA NOVA LE CAPITOU
83600FREJUS
Téléphone : 04.98.12.71.61

ASSIST/9001 PRESTATION ASSISTANCE 24/24

par tacite reconduction
PRESTATION ASSISTANCE 24/24

Souscrit avec

ASSIST 24/24

R50NEVVK0001 ENTRETIEN DES ASCENSEURS

par tacite reconduction
ENTRETIEN DES ASCENSEURS

Souscrit avec

ASUD ASCENSEUR
DIVISION NSA - 41 CHEMIN DU
VALLON DES VAUX - CS10101
06803CAGNES SUR MER CEDEX
Téléphone : 04.93.14.15.16

R50NEWVU0001 CONTRAT PORTE DE GARAGE

par tacite reconduction
CONTRAT PORTE DE GARAGE

Souscrit avec

ASUD ASCENSEUR
DIVISION NSA - 41 CHEMIN DU
VALLON DES VAUX - CS10101
06803CAGNES SUR MER CEDEX
Téléphone : 04.93.14.15.16

9001CPT LOCATION COMPTEURS

par tacite reconduction
LOCATION COMPTEURS

Souscrit avec

OCEA SMART BUILDING
116 C AV HENRI DUNANT
CS 62103
06100NICE CEDEX 2
Téléphone : 04.93.89.73.12

CUR9001 CURAGE ET DETARTRAGE CONDUITS

par tacite reconduction
CURAGE ET DETARTRAGE CONDUITS

Souscrit avec

HYDROSONIC*
Z.I LA VALLIERE BAT B2
06730ST ANDRE DE LA ROCHE
Téléphone : 04.93.08.91.91

ESPA9001 CONTRAT ESPACES VERTS

CONTRAT ESPACES VERTS

Souscrit avec

EntrepriseLES JARDINS DE SIGA
2846 CH DU LINGUADOR
06670CASTAGNIERS

Téléphone : 06.71.59.58.78

7384 VERIF ANNUELLE EXTINCTEURS

par tacite reconduction
VERIF ANNUELLE EXTINCTEURS

Souscrit avec

SAADI PROTECTION INCENDIE
POLE EXCELLENCE JEAN LOUIS
128 VIA NOVA LE CAPITOU
83600FREJUS
Téléphone : 04.98.12.71.61

9001BAC LOCATION BAC OM

par tacite reconduction
LOCATION BAC OM

Souscrit avec

SULO FRANCE
3 RUE GARIBALDI
(Siège social)
69800SAINT PRIEST

9001VMC FRANK SERVICE ENTRETIEN VMC

par tacite reconduction
FRANK SERVICE ENTRETIEN VMC

Souscrit avec

FRANK SERVICE
2EME CAI
285 AVENUE DE MAURETTES
06270VILLENEUVE LOUBET
Téléphone : 04.93.20.03.03

TRAVAUX EN COURS VOTES OU EN PROJET

Bât.	Intervenant	Type et Objets des travaux prévus	
	GUBBIOTTI GILBERT PLOMBERIE LE SAINT ROCH AZUR 7 RUE BERTOLA 06300NICE **Téléphone : 04.93.26.85.16**	**CANALISATIONS** REMPLACEMENT DES TUYAU D EVACUATION DES EU DANS QUELQUES GARAGES ET DANS LES CAVES	Votés le 19/06/2009 Budget 3726.26€
	FUEL LITTORAL ZAC DE LA GRAVE LOT 6 BP 486 06515CARROS CEDEX **Téléphone : 0820 380 380**	**CHAUFFAGE** MISE AUX NORMES ARMOIRE ELECRIQUE DE LA CHAUFFERIE	Votés le 19/06/2009 Budget 3596.98€
	S.A.R.L 06 ETANCHE 45 AVENUE DES BEAUMETTES 06000NICE **Téléphone : 04.93.86.75.27**	**TERRASSES** TRAVAUX DE REFECTION PARTIELLE ETANCHEITE OITURE TERRASSE ACCESSIBLE DE M. EPELY	Votés le 24/06/2010 Budget 2859.05€
	BPA 189 BD DE LA MADELEINE 06200NICE **Téléphone : 04.93.54.89.85**	**CAGES D'ESCALIER** REFECTION PEINTURE AU 5 EME ETAGE DE L ENTREE 171 AVE ST LAMBERT	Votés le 24/06/2010 Budget 744.30€
	S.A.R.L SAFEP 32 AVENUE PIERRE EMMANUEL 06000NICE **Téléphone : 04.93.96.26.33**	**PARTIES COMMUNES IMMEUBLE** REFECTION ETANCHEITE EDICULE LOCAL CHAUFFERIE	Votés le 13/06/2011 Budget 3120.12€
	SPEED'ELEC* 	**PARTIES COMMUNES IMMEUBLE** 	Votés le 13/09/2011 Budget 3406.08€

TRAVAUX EN COURS VOTES OU EN PROJET

Bât.	Intervenant	Type et Objets des travaux prévus	
	410 ROUTE DE L'ABADIE 06730SAINT-ANDRE **Téléphone : 06 12 04 03 01**	REFECTION TABLEAU ELECTRIQUE	
	GUBBIOTTI GILBERT PLOMBERIE LE SAINT ROCH AZUR 7 RUE BERTOLA 06300NICE **Téléphone : 04.93.26.85.16**	**CANALISATIONS** REMPLACEMENT DU COLLECTEUR EVACUATION DES EAU USEES	Votés le 13/09/2011 Budget 1894.78€
	ELECTROLIFT ASC 56 CHEMIN DES AMERICAINS 06500CASTELLAR **Téléphone : 04.93.78.26.76**	**ASCENSEUR** MISE EN CONFORMITE 2 EME PHASE TRAVAUX ASCENSEUR	Votés le 13/09/2011 Budget 11895.92€
	OCEA SMART BUILDING 116 C AV HENRI DUNANT CS 62103 06100NICE CEDEX 2 **Téléphone : 04.93.89.73.12**	**COMPTEURS** MISE EN PLACE COMPTEURS D EAU SUR LES ROBINETS DES JARDINS PRIVATIFS	Votés le 13/09/2011 Budget €
	FRANK SERVICE 2EME CAI 285 AVENUE DE MAURETTES 06270VILLENEUVE LOUBET **Téléphone : 04.93.20.03.03**	**V.M.C. EXTRACTION** APF SUPP.TRAVAUX VMC	Votés le 05/09/2012 Budget 3095.52€
		FACADES MAITRISE OEUVRE PHASE 1 RAVALEMT FACADE	Votés le 05/09/2012 Budget 2582.26€

Bât.	Intervenant	Type et Objets des travaux prévus	
	ASUD ASCENSEUR DIVISION NSA - 41 CHEMIN DU VALLON DES VAUX - CS10101 06803CAGNES SUR MER CEDEX **Téléphone : 04.93.14.15.16**	**ASCENSEUR** CONFORMITE ASCENSEUR P.2013	Votés le 05/09/2012 Budget 12752.12€
	ETANCHEITE AZUREENNE 17 rue GUIGLIONDA DE ST AGATHE 06300NICE **Téléphone : 06 34 53 44 83**	REPRISE DES RELEVES ETANCHEITE AUTOUR DES 4 EDICULES DE LA TERRASSE INACCESSIBLE	Votés le 16/09/2014 Budget 2860.00€
		REFECTION TERRASSE EPELY/KARSENTY POUR MISE HORS D EAU APPT SANCHEZ ET MORGANT CHAVANNE	Votés le 16/09/2014 Budget 4000.00€
		TRAITEMENT DES FISSURES EN FACADE AU NIVEAU DE L APPARTEMENT MORGANT CHAVANNE	Votés le 16/09/2014 Budget 4000.00€
	Société *GAILLEURD 3 RUE JOSEPH CADEI 06100NICE **Téléphone : 04.93.84.55.15**	**CHAUFFAGE** CANALISATION DES EAUX DE L ECHANGEUR A PLAQUE EN CHAUFFERIE EN CAS DE DEFAILLANCE DE CELUI-CI	Votés le 16/09/2014 Budget 1131.35€
	ETANCHEITE AZUREENNE 17 rue GUIGLIONDA DE ST AGATHE 06300NICE **Téléphone : 06 34 53 44 83**	REFECTION ETANCHEITE CANIVEAU AU NIVEAU PORTE DE GARAGE	Votés le 16/09/2014 Budget 1821.16€
	ETANCHEITE AZUREENNE	REFECTION DU JOINT DE DILATATION DE	Votés le 16/09/2014 Budget 9383.00€

Bât.	Intervenant	Type et Objets des travaux prévus	
	17 rue GUIGLIONDA DE ST AGATHE 06300NICE **Téléphone : 06 34 53 44 83**	LA COPROPRIETE AFIN DE METTRE HORS D EAU LES GARAGES ET CAVES	
	ETANCHEITE AZUREENNE 17 rue GUIGLIONDA DE ST AGATHE 06300NICE **Téléphone : 06 34 53 44 83**	**BALCON** REFECTION TOTALE ETANCHEITE DES BALCONS EPELY KARSENTY	Votés le 15/09/2015 Budget 12352.89€
	ETANCHEITE AZUREENNE 17 rue GUIGLIONDA DE ST AGATHE 06300NICE **Téléphone : 06 34 53 44 83**	**MURS D'ENCEINTE** REFECTION ETANCHEITE MURET DE CLOTURE DE L IMMEUBLE	Votés le 15/09/2015 Budget 8000.00€
	CLOTURES DU LITTORAL 170 CHEMIN DE L'ORANGERIE 06600ANTIBES **Téléphone : 04.93.74.33.76**	**CLOTURE** MISE EN PLACE CLOTURE AVEC OCCULTANT	Votés le 15/09/2015 Budget 4113.25€
	ETANCHEITE AZUREENNE 17 rue GUIGLIONDA DE ST AGATHE 06300NICE **Téléphone : 06 34 53 44 83**	**POUTRES** REFECTION ETANCHEITE DE LA JARDINIERE ET DU PARVIS SITUE A L ENTREE	Votés le 15/09/2015 Budget 9799.28€
	Monsieur STEMMELIN RES AGORA 15 AVE LYMPIA 06300NICE	**FACADES** MISSION M/O FACADE PHASE 1	Votés le 14/09/2017 Budget 3000.00€

Bât.	Intervenant	Type et Objets des travaux prévus	
	Téléphone : 04.93.56.79.65		
		ECLAIRAGE PARTIES COMMUNES POSE ECLAIRAGE LED AVEC DETECTEUR DE PRESENCE	Votés le 12/09/2018 Budget 5000.00€
	CMP COULEUR MEDITERRANEE PEINT 6 BOULEVARD DU PERIER 06400CANNES **Téléphone : 04 93 94 51 24**		
	Monsieur STEMMELIN RES AGORA 15 AVE LYMPIA 06300NICE **Téléphone : 04.93.56.79.65**	**FACADES** RAVALEMENT DE FACADE	Votés le 12/09/2018 Budget 139920.66€
	S.A.R.L CEGC CONSEIL 16 RUE HOCHE TOUR KUPKA B TSA 3999 92219LA DEFENSE CEDEX **Téléphone : 01.58.19.44.66**		
	BTE AAGIS P.A.L Saint Isidore 06284NICE CEDEX 03 **Téléphone : 04 92 29 18 55**	REF TERRASSE M BRIGNANO	Votés le 22/09/2021 Budget 14951.86€
	S.A.R.L GAILLEURD		Votés le 22/09/2021 Budget 4245.75€

Bât.	Intervenant	Type et Objets des travaux prévus	
	3 RUE JOSEPH CADEI 06100NICE **Téléphone : 04 93 84 55 15**	REMPLT ELECTROVANNE CHAUFFERIE	
	ASUD ASCENSEUR DIVISION NSA - 41 CHEMIN DU VALLON DES VAUX - CS10101 06803CAGNES SUR MER CEDEX **Téléphone : 04.93.14.15.16**	POSE MODULE GSM ASCENSEUR	Votés le 22/09/2021 Budget 1090.90€
	ETC 119 AVENUE HENRI DUNANT 06100NICE **Téléphone : 04 93 83 83 92**	REMPLT CHAUDIERE AGO 14/09/22	Votés le 14/09/2022 Budget €

1498

Relevé de Compte

BIEN CHEZ SOI — CityaQualité 05 61 12 92 16 qualite@citya.com

Votre Gestionnaire
MARIANI Davide -
dmariani@citya.com
Votre Comptable
TIMBERT LAURENE - 0492478393

Consultez vos comptes 24h sur 24 via www.citya.com
Accessible avec votre adresse e-mail et votre mot de passe

Société PETITES LOCATIONS ex sea money
89 PROMENADE DES ANGLAIS
06000 NICE

Immeuble (9001) : L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

Nice le 08/04/2026

Réf : 9001-0028

Internet Login : 003849 Mot de Passe :

Objet :

Lot(s) :

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous la situation de votre compte au 08/04/2026.

Celle-ci se décompose de la manière suivante :

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
31/03/2019 ARCHIVE au 31/03/2019	19760.43		19760.43
01/04/2019 2/6 Ech RAVALEMENT DE FACADE	334.98		20095.41
01/04/2019 APPEL DE FONDS BUDGET	571.62		20667.03
01/04/2019 FOND ALUR	14.35		20681.38
01/04/2019 annulation facture avocat 27.11.15		224.88	20456.50
01/04/2019 annulation facture avocat 25.01.16		1333.00	19123.50
01/04/2019 annulation facture avocat 26.06.17		405.00	18718.50
18/04/2019 Frais de MISE EN DEMEURE ALUR du 18/04/2019	46.00		18764.50
25/04/2019 ACHAT VIGIK	22.00		18786.50
25/04/2019 ACHAT CLEFS PETITES LOCATIONS	99.00		18885.50
16/05/2019 Chèque 2001443		121.00	18764.50
20/05/2019 Virement DU 17/05/19		585.97	18178.53
28/05/2019 FRAIS HUISSIER	381.79		18560.32
28/05/2019 signif assignation	581.08		19141.40
13/06/2019 Virement		725.33	18416.07
01/07/2019 3/6 Ech RAVALEMENT DE FACADE	334.98		18751.05
01/07/2019 APPEL DE FONDS BUDGET	440.07		19191.12
01/07/2019 FOND ALUR	14.35		19205.47
16/07/2019 Virement		789.40	18416.07
17/07/2019 Virement		346.60	18069.47
17/09/2019 PLAQUES BAL	28.00		18097.47
18/09/2019 Solde charges 01/04/2018-31/03/2019		362.56	17734.91

Coupon à retourner

sogest PETITES
LOCATIONS ex sea money
9001-0028
8867.31 €

Powered by ICS

1499

Relevé de Compte

BIEN CHEZ SOI — CityaQualité 05 61 12 92 16 qualite@citya.com

Votre Gestionnaire
MARIANI Davide -
dmariani@citya.com
Votre Comptable
TIMBERT LAURENE - 0492478393

Consultez vos comptes 24h sur 24 via www.citya.com
Accessible avec votre adresse e-mail et votre mot de passe

Société PETITES LOCATIONS ex sea money
89 PROMENADE DES ANGLAIS
06000 NICE

Immeuble (9001) : L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

Nice le 08/04/2026

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
01/10/2019 4/6 Ech RAVALEMENT DE FACADE	334.98		18069.89
01/10/2019 APPEL DE FONDS BUDGET	440.07		18509.96
01/10/2019 FOND ALUR	14.35		18524.31
16/12/2019 Virement		440.07	18084.24
01/01/2020 5/6 Ech RAVALEMENT DE FACADE	334.98		18419.22
01/01/2020 APPEL DE FONDS BUDGET	440.07		18859.29
01/01/2020 FONS ALUR	14.35		18873.64
05/02/2020 Virement		454.42	18419.22
19/02/2020 Virement		334.98	18084.24
01/04/2020 6/6 Ech RAVALEMENT DE FACADE	335.79		18420.03
01/04/2020 APPEL DE FONDS BUDGET	440.07		18860.10
01/04/2020 FOND ALUR	14.35		18874.45
01/07/2020 APPEL DE FONDS BUDGET	440.07		19314.52
01/07/2020 FOND ALUR	14.35		19328.87
03/08/2020 Virement		1244.63	18084.24
09/09/2020 Solde charges 01/04/2019-31/03/2020		436.31	17647.93
14/09/2020 POSE JEU DE PLAQUES	32.00		17679.93
01/10/2020 APPEL DE FONDS BUDGET	421.66		18101.59
01/10/2020 FOND ALUR	14.35		18115.94
02/10/2020 HONORAIRES AVOCAT	960.00		19075.94
02/10/2020 honoraires avocat	360.00		19435.94
01/01/2021 APPEL DE FONDS BUDGET	421.66		19857.60
01/01/2021 FONS ALUR	14.35		19871.95
24/03/2021 Virement		66.91	19805.04
01/04/2021 APPEL DE FONDS BUDGET	421.66		20226.70
01/04/2021 FOND ALUR	14.35		20241.05
09/04/2021 Virement		436.01	19805.04
01/07/2021 APPEL DE FONDS BUDGET	434.03		20239.07
01/07/2021 FOND ALUR	14.35		20253.42
09/08/2021 honoraires avocat APPEL	1545.00		21798.42
22/09/2021 Solde charges 01/04/2020-31/03/2021	43.40		21841.82
01/10/2021 APPEL DE FONDS BUDGET	434.03		22275.85
01/10/2021 FOND ALUR	14.35		22290.20
01/11/2021 1/1 REMPLT ELECTROVANNE CHAUFF	61.39		22351.59
01/11/2021 1/1 REF TERRASSE M BRIGNANO	233.17		22584.76
01/11/2021 1/1 REMPLT ELECTROVANNE CHAUFF	-61.39		22523.37

Coupon à retourner

Powered by ICS

sogest PETITES
LOCATIONS ex sea money
9001-0028
8867.31 €

1506

Relevé de Compte

BIEN CHEZ SOI

CityaQualité
05 61 12 92 16
qualite@citya.com

Votre Gestionnaire
MARIANI Davide -
dmariani@citya.com
Votre Comptable
TIMBERT LAURENE - 0492478393

Consultez vos comptes 24h sur 24 via www.citya.com
Accessible avec votre adresse e-mail et votre mot de passe

Société PETITES LOCATIONS ex sea money
89 PROMENADE DES ANGLAIS
06000 NICE

Immeuble (9001) : L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

Nice le 08/04/2026

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
01/11/2021 1/1 REMPLT ELECTROVANNE CHAUFF	74.54		22597.91
01/01/2022 1/1 MISE EN PLACE MODULE GSM	15.27		22613.18
01/01/2022 APPEL DE FONDS BUDGET	427.21		23040.39
01/01/2022 FONS ALUR	14.35		23054.74
31/03/2022 Votre virement du 31/03/2022		1704.70	21350.04
01/04/2022 APPEL DE FONDS BUDGET	447.32		21797.36
01/04/2022 FOND ALUR	15.10		21812.46
10/06/2022 Votre virement du 10/06/2022		462.42	21350.04
01/07/2022 FOND ALUR	15.10		21365.14
01/07/2022 APPEL DE FONDS BUDGET	480.05		21845.19
06/07/2022 Votre virement du 06/07/2022		495.15	21350.04
14/09/2022 Solde charges 01/04/2021-31/03/2022	68.41		21418.45
01/10/2022 APPEL DE FONDS BUDGET	482.08		21900.53
01/10/2022 FOND ALUR	15.10		21915.63
25/10/2022 Votre virement du 25/10/2022		795.59	21120.04
01/11/2022 1/4 REMPLT CHAUDIERE AG 14/09	175.10		21295.14
21/11/2022 Votre virement du 21/11/2022		175.10	21120.04
01/01/2023 2/4 REMPLT CHAUDIERE AG 14/09	175.10		21295.14
01/01/2023 APPEL DE FONDS	482.08		21777.22
01/01/2023 FONDS ALUR	15.10		21792.32
10/01/2023 Votre virement du 10/01/2023		175.10	21617.22
15/03/2023 Votre virement du 15/03/2023		497.18	21120.04
01/04/2023 3/4 REMPLT CHAUDIERE AG 14/09	175.10		21295.14
01/04/2023 APPEL DE FONDS BUDGET	482.08		21777.22
01/04/2023 FOND ALUR	15.10		21792.32
19/04/2023 Votre virement du 19/04/2023		672.28	21120.04
24/04/2023 Votre virement du 24/04/2023		497.18	20622.86
02/06/2023 Votre virement du 02/06/2023		10513.79	10109.07
01/07/2023 4/4 REMPLT CHAUDIERE AG 14/09	175.10		10284.17
01/07/2023 APPEL DE FONDS BUDGET	403.75		10687.92
01/07/2023 FOND ALUR	15.10		10703.02
03/07/2023 Solde charges 01/04/2022-31/03/2023	14.13		10717.15
03/07/2023 Régul appel de fonds	-109.05		10608.10
03/07/2023 Régul appel de fonds	1.89		10609.99
10/07/2023 Votre virement du 10/07/2023		593.95	10016.04
01/09/2023 1er Ech ETANCHEITE TERRASSE OR	71.03		10087.07

Coupon à retourner

Powered by ICS

sogest PETITES
LOCATIONS ex sea money
9001-0028
8867.31 €

(501

Relevé de Compte

BIEN CHEZ SOI | CityaQualité 05 61 12 92 16 qualite@citya.com

Votre Gestionnaire
MARIANI Davide -
dmariani@citya.com
Votre Comptable
TIMBERT LAURENE - 0492478393

Consultez vos comptes 24h sur 24 via www.citya.com
Accessible avec votre adresse e-mail et votre mot de passe

Société PETITES LOCATIONS ex sea money
89 PROMENADE DES ANGLAIS
06000 NICE

Immeuble (9001) : L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

Nice le 08/04/2026

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
01/09/2023 1er Ech ETANCHEITE TERRASSE AM	65.97		10153.04
01/10/2023 2ie Ech ETANCHEITE TERRASSE OR	71.03		10224.07
01/10/2023 2ie Ech ETANCHEITE TERRASSE AM	65.97		10290.04
01/10/2023 APPEL DE FONDS BUDGET	485.55		10775.59
01/10/2023 FOND ALUR	16.05		10791.64
11/10/2023 Votre virement du 11/10/2023		775.60	10016.04
31/10/2023 Votre virement du 31/10/2023		67.97	9948.07
01/11/2023 3ie Ech ETANCHEITE TERRASSE OR	73.19		10021.26
01/11/2023 3ie Ech ETANCHEITE TERRASSE AM	67.97		10089.23
01/01/2024 APPEL DE FONDS BUDGET	485.55		10574.78
01/01/2024 FONS ALUR	16.05		10590.83
09/01/2024 Votre virement du 09/01/2024		501.60	10089.23
01/04/2024 APPEL DE FONDS BUDGET	485.55		10574.78
01/04/2024 FOND ALUR	16.05		10590.83
08/05/2024 Votre virement du 08/05/2024		501.60	10089.23
01/07/2024 APPEL DE FONDS BUDGET	595.89		10685.12
01/07/2024 FOND ALUR	16.05		10701.17
06/07/2024 TRAVAUX CHAUFFERIE	242.14		10943.31
16/07/2024 Solde charges 01/04/2023-31/03/2024	362.73		11306.04
01/09/2024 1er Ech ETANCHEITE TOIT TERRAS	123.35		11429.39
11/09/2024 Votre virement du 11/09/2024		123.35	11306.04
17/09/2024 Votre virement du 17/09/2024		1216.81	10089.23
18/09/2024 HONORAIRES AVOCAT	1800.00		11889.23
01/10/2024 APPEL DE FONDS BUDGET	595.89		12485.12
01/10/2024 FOND ALUR	16.05		12501.17
08/10/2024 Votre virement du 08/10/2024		611.94	11889.23
29/10/2024 Votre virement du 29/10/2024		123.35	11765.88
01/11/2024 2ie Ech ETANCHEITE TOIT TERRAS	123.35		11889.23
27/12/2024 CLES	56.10		11945.33
01/01/2025 APPEL DE FONDS BUDGET	595.89		12541.22
01/01/2025 FONS ALUR	16.05		12557.27
27/01/2025 Votre virement du 27/01/2025 (Rocetti)		1164.73	11392.54
29/01/2025 FACTURE AVOCAT		960.00	10432.54
29/01/2025 FACTURE AVOCAT PETITES LOCATIONS		360.00	10072.54
29/01/2025 FACTURE AVOCAT PETITES LOCATIONS APPEL		1545.00	8527.54
29/01/2025 FACTURE AVOCAT PETITES LOCATIONS APPEL		1800.00	6727.54

Coupon à retourner

Powered by ICS

sogest PETITES
LOCATIONS ex sea money
9001-0028
8867.31 €

1506

Relevé de Compte

BIEN CHEZ SOI

CityaQualité
05 61 12 92 16
qualite@citya.com

Votre Gestionnaire
MARIANI Davide -
dmariani@citya.com
Votre Comptable
TIMBERT LAURENE - 0492478393

Consultez vos comptes 24h sur 24 via www.citya.com
Accessible avec votre adresse e-mail et votre mot de passe

Société PETITES LOCATIONS ex sea money
89 PROMENADE DES ANGLAIS
06000 NICE

Immeuble (9001) : L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

Nice le 08/04/2026

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
29/01/2025 ANNULATION FRAIS CONTENTIEUX		3708.00	3019.54
29/01/2025 ARRET 23.10.24 ARTICLE 700	2500.00		5519.54
29/01/2025 Votre virement du 29/01/2025		2789.79	2729.75
29/01/2025 Votre virement du 29/01/2025		2500.00	229.75
30/01/2025 Votre virement du 30/01/2025		2000.00	-1770.25
31/01/2025 VIREMENT PETITES LOCATION REGULARISATION C HARGES	5289.79		3519.54
03/02/2025 ANNULATION RECEPTION VIREMENT		5289.79	-1770.25
03/02/2025 REMBOURSEMENT MAIL DU 31.01.25	8454.52		6684.27
01/04/2025 APPEL DE FONDS BUDGET	595.89		7280.16
01/04/2025 FOND ALUR	16.05		7296.21
01/06/2025 TRAVAUX REFECTION TOITURE	1254.53		8550.74
01/07/2025 APPEL DE FONDS BUDGET	625.04		9175.78
01/07/2025 FOND ALUR	16.05		9191.83
04/07/2025 Solde charges 01/04/2024-31/03/2025		133.84	9057.99
01/10/2025 APPEL DE FONDS BUDGET	625.04		9683.03
01/10/2025 FOND ALUR	16.05		9699.08
07/11/2025 ANNULATION SOLDE REPRISE 05/02/2009		2099.96	7599.12
01/01/2026 APPEL DE FONDS BUDGET	625.04		8224.16
01/01/2026 FONS ALUR	16.05		8240.21
01/04/2026 APPEL DE FONDS BUDGET	611.05		8851.26
01/04/2026 FOND ALUR	16.05		8867.31
****** Totaux ******	**62030.15**	**53162.84**	

Total à payer (En Euro)	**8867.31**		

Veuillez agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Syndic

Coupon à retourner

sogest PETITES
LOCATIONS ex sea money
9001-0028
8867.31 €

Powered by ICS

1503

Relevé de Compte

BIEN CHEZ SOI — CityaQualité
05 61 12 92 16
qualite@citya.com

Votre Gestionnaire
MARIANI Davide -
dmariani@citya.com
Votre Comptable
TIMBERT LAURENE - 0492478393

Consultez vos comptes 24h sur 24 via www.citya.com
Accessible avec votre adresse e-mail et votre mot de passe

SCP BTSG²
51 RUE MARECHAL JOFFRE
06000 NICE

Immeuble (9001) : L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

Nice le 08/04/2026

Réf : 9001-0028

Objet :

Lot(s) :

Chers Messieurs,

Nous vous prions de trouver ci-dessous la situation au : 08/04/2026.

de : Société PETITES LOCATIONS ex sea money .

Celle-ci se décompose de la manière suivante :

Powered by ICS

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
31/03/2019 ARCHIVE au 31/03/2019	19760.43		19760.43
01/04/2019 2/6 Ech RAVALEMENT DE FACADE	334.98		20095.41
01/04/2019 APPEL DE FONDS BUDGET	571.62		20667.03
01/04/2019 FOND ALUR	14.35		20681.38
01/04/2019 annulation facture avocat 27.11.15		224.88	20456.50
01/04/2019 annulation facture avocat 25.01.16		1333.00	19123.50
01/04/2019 annulation facture avocat 26.06.17		405.00	18718.50
18/04/2019 Frais de MISE EN DEMEURE ALUR du 18/04/201 9	46.00		18764.50
25/04/2019 ACHAT VIGIK	22.00		18786.50
25/04/2019 ACHAT CLEFS PETITES LOCATIONS	99.00		18885.50
16/05/2019 Chèque 2001443		121.00	18764.50
20/05/2019 Virement DU 17/05/19		585.97	18178.53
28/05/2019 FRAIS HUISSIER	381.79		18560.32
28/05/2019 signif assignation	581.08		19141.40
13/06/2019 Virement		725.33	18416.07
01/07/2019 3/6 Ech RAVALEMENT DE FACADE	334.98		18751.05
01/07/2019 APPEL DE FONDS BUDGET	440.07		19191.12
01/07/2019 FOND ALUR	14.35		19205.47
16/07/2019 Virement		789.40	18416.07
17/07/2019 Virement		346.60	18069.47
17/09/2019 PLAQUES BAL	28.00		18097.47
18/09/2019 Solde charges 01/04/2018-31/03/2019		362.56	17734.91

Coupon à retourner

sogest PETITES
LOCATIONS ex sea money
9001-0028
8867.31 €

1504

Relevé de Compte

BIEN CHEZ SOI | CityaQualité 05 61 12 92 16 qualite@citya.com

Votre Gestionnaire
MARIANI Davide -
dmariani@citya.com
Votre Comptable
TIMBERT LAURENE - 0492478393

Consultez vos comptes 24h sur 24 via www.citya.com
Accessible avec votre adresse e-mail et votre mot de passe

SCP BTSG²
51 RUE MARECHAL JOFFRE
06000 NICE

Immeuble (9001) : L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

Nice le 08/04/2026

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
01/10/2019 4/6 Ech RAVALEMENT DE FACADE	334.98		18069.89
01/10/2019 APPEL DE FONDS BUDGET	440.07		18509.96
01/10/2019 FOND ALUR	14.35		18524.31
16/12/2019 Virement		440.07	18084.24
01/01/2020 5/6 Ech RAVALEMENT DE FACADE	334.98		18419.22
01/01/2020 APPEL DE FONDS BUDGET	440.07		18859.29
01/01/2020 FONS ALUR	14.35		18873.64
05/02/2020 Virement		454.42	18419.22
19/02/2020 Virement		334.98	18084.24
01/04/2020 6/6 Ech RAVALEMENT DE FACADE	335.79		18420.03
01/04/2020 APPEL DE FONDS BUDGET	440.07		18860.10
01/04/2020 FOND ALUR	14.35		18874.45
01/07/2020 APPEL DE FONDS BUDGET	440.07		19314.52
01/07/2020 FOND ALUR	14.35		19328.87
03/08/2020 Virement		1244.63	18084.24
09/09/2020 Solde charges 01/04/2019-31/03/2020		436.31	17647.93
14/09/2020 POSE JEU DE PLAQUES	32.00		17679.93
01/10/2020 APPEL DE FONDS BUDGET	421.66		18101.59
01/10/2020 FOND ALUR	14.35		18115.94
02/10/2020 HONORAIRES AVOCAT	960.00		19075.94
02/10/2020 honoraires avocat	360.00		19435.94
01/01/2021 APPEL DE FONDS BUDGET	421.66		19857.60
01/01/2021 FONS ALUR	14.35		19871.95
24/03/2021 Virement		66.91	19805.04
01/04/2021 APPEL DE FONDS BUDGET	421.66		20226.70
01/04/2021 FOND ALUR	14.35		20241.05
09/04/2021 Virement		436.01	19805.04
01/07/2021 APPEL DE FONDS BUDGET	434.03		20239.07
01/07/2021 FOND ALUR	14.35		20253.42
09/08/2021 honoraires avocat APPEL	1545.00		21798.42
22/09/2021 Solde charges 01/04/2020-31/03/2021	43.40		21841.82
01/10/2021 APPEL DE FONDS BUDGET	434.03		22275.85
01/10/2021 FOND ALUR	14.35		22290.20
01/11/2021 1/1 REMPLT ELECTROVANNE CHAUFF	61.39		22351.59
01/11/2021 1/1 REF TERRASSE M BRIGNANO	233.17		22584.76
01/11/2021 1/1 REMPLT ELECTROVANNE CHAUFF	-61.39		22523.37

Coupon à retourner

Powered by ICS

sogest PETITES
LOCATIONS ex sea money
9001-0028
8867.31 €

1505

Relevé de Compte

BIEN CHEZ SOI — CityaQualité 05 61 12 92 16 qualite@citya.com

Votre Gestionnaire
MARIANI Davide -
dmariani@citya.com
Votre Comptable
TIMBERT LAURENE - 0492478393

Consultez vos comptes 24h sur 24 via www.citya.com
Accessible avec votre adresse e-mail et votre mot de passe

SCP BTSG²
51 RUE MARECHAL JOFFRE
06000 NICE

Immeuble (9001) : L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

Nice le 08/04/2026

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
01/11/2021 1/1 REMPLT ELECTROVANNE CHAUFF	74.54		22597.91
01/01/2022 1/1 MISE EN PLACE MODULE GSM	15.27		22613.18
01/01/2022 APPEL DE FONDS BUDGET	427.21		23040.39
01/01/2022 FONS ALUR	14.35		23054.74
31/03/2022 Votre virement du 31/03/2022		1704.70	21350.04
01/04/2022 APPEL DE FONDS BUDGET	447.32		21797.36
01/04/2022 FOND ALUR	15.10		21812.46
10/06/2022 Votre virement du 10/06/2022		462.42	21350.04
01/07/2022 FOND ALUR	15.10		21365.14
01/07/2022 APPEL DE FONDS BUDGET	480.05		21845.19
06/07/2022 Votre virement du 06/07/2022		495.15	21350.04
14/09/2022 Solde charges 01/04/2021-31/03/2022	68.41		21418.45
01/10/2022 APPEL DE FONDS BUDGET	482.08		21900.53
01/10/2022 FOND ALUR	15.10		21915.63
25/10/2022 Votre virement du 25/10/2022		795.59	21120.04
01/11/2022 1/4 REMPLT CHAUDIERE AG 14/09	175.10		21295.14
21/11/2022 Votre virement du 21/11/2022		175.10	21120.04
01/01/2023 2/4 REMPLT CHAUDIERE AG 14/09	175.10		21295.14
01/01/2023 APPEL DE FONDS	482.08		21777.22
01/01/2023 FONDS ALUR	15.10		21792.32
10/01/2023 Votre virement du 10/01/2023		175.10	21617.22
15/03/2023 Votre virement du 15/03/2023		497.18	21120.04
01/04/2023 3/4 REMPLT CHAUDIERE AG 14/09	175.10		21295.14
01/04/2023 APPEL DE FONDS BUDGET	482.08		21777.22
01/04/2023 FOND ALUR	15.10		21792.32
19/04/2023 Votre virement du 19/04/2023		672.28	21120.04
24/04/2023 Votre virement du 24/04/2023		497.18	20622.86
02/06/2023 Votre virement du 02/06/2023		10513.79	10109.07
01/07/2023 4/4 REMPLT CHAUDIERE AG 14/09	175.10		10284.17
01/07/2023 APPEL DE FONDS BUDGET	403.75		10687.92
01/07/2023 FOND ALUR	15.10		10703.02
03/07/2023 Solde charges 01/04/2022-31/03/2023	14.13		10717.15
03/07/2023 Régul appel de fonds	-109.05		10608.10
03/07/2023 Régul appel de fonds	1.89		10609.99
10/07/2023 Votre virement du 10/07/2023		593.95	10016.04
01/09/2023 1er Ech ETANCHEITE TERRASSE OR	71.03		10087.07

Coupon à retourner

Powered by ICS

sogest PETITES LOCATIONS ex sea money
9001-0028
8867.31 €

Relevé de Compte

BIEN CHEZ SOI — CityaQualité 05 61 12 92 16 qualite@citya.com

Votre Gestionnaire
MARIANI Davide -
dmariani@citya.com
Votre Comptable
TIMBERT LAURENE - 0492478393

Consultez vos comptes 24h sur 24 via www.citya.com
Accessible avec votre adresse e-mail et votre mot de passe

SCP BTSG²
51 RUE MARECHAL JOFFRE
06000 NICE

Immeuble (9001) : L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

Nice le 08/04/2026

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
01/09/2023 1er Ech ETANCHEITE TERRASSE AM	65.97		10153.04
01/10/2023 2ie Ech ETANCHEITE TERRASSE OR	71.03		10224.07
01/10/2023 2ie Ech ETANCHEITE TERRASSE AM	65.97		10290.04
01/10/2023 APPEL DE FONDS BUDGET	485.55		10775.59
01/10/2023 FOND ALUR	16.05		10791.64
11/10/2023 Votre virement du 11/10/2023		775.60	10016.04
31/10/2023 Votre virement du 31/10/2023		67.97	9948.07
01/11/2023 3ie Ech ETANCHEITE TERRASSE OR	73.19		10021.26
01/11/2023 3ie Ech ETANCHEITE TERRASSE AM	67.97		10089.23
01/01/2024 APPEL DE FONDS BUDGET	485.55		10574.78
01/01/2024 FONS ALUR	16.05		10590.83
09/01/2024 Votre virement du 09/01/2024		501.60	10089.23
01/04/2024 APPEL DE FONDS BUDGET	485.55		10574.78
01/04/2024 FOND ALUR	16.05		10590.83
08/05/2024 Votre virement du 08/05/2024		501.60	10089.23
01/07/2024 APPEL DE FONDS BUDGET	595.89		10685.12
01/07/2024 FOND ALUR	16.05		10701.17
06/07/2024 TRAVAUX CHAUFFERIE	242.14		10943.31
16/07/2024 Solde charges 01/04/2023-31/03/2024	362.73		11306.04
01/09/2024 1er.Ech ETANCHEITE TOIT TERRAS	123.35		11429.39
11/09/2024 Votre virement du 11/09/2024		123.35	11306.04
17/09/2024 Votre virement du 17/09/2024		1216.81	10089.23
18/09/2024 HONORAIRES AVOCAT	1800.00		11889.23
01/10/2024 APPEL DE FONDS BUDGET	595.89		12485.12
01/10/2024 FOND ALUR	16.05		12501.17
08/10/2024 Votre virement du 08/10/2024		611.94	11889.23
29/10/2024 Votre virement du 29/10/2024		123.35	11765.88
01/11/2024 2ie Ech ETANCHEITE TOIT TERRAS	123.35		11889.23
27/12/2024 CLES	56.10		11945.33
01/01/2025 APPEL DE FONDS BUDGET	595.89		12541.22
01/01/2025 FONS ALUR	16.05		12557.27
27/01/2025 Votre virement du 27/01/2025 (Rocetti)		1164.73	11392.54
29/01/2025 FACTURE AVOCAT		960.00	10432.54
29/01/2025 FACTURE AVOCAT PETITES LOCATIONS		360.00	10072.54
29/01/2025 FACTURE AVOCAT PETITES LOCATIONS APPEL		1545.00	8527.54
29/01/2025 FACTURE AVOCAT PETITES LOCATIONS APPEL		1800.00	6727.54

Coupon à renvoyer

sogest PETITES
LOCATIONS ex sea money
9001-0028
8867.31 €

Powered by ICS

1507

Relevé de Compte

BIEN CHEZ SOI — CityaQualité 05 61 12 92 16 qualite@citya.com

Votre Gestionnaire
MARIANI Davide -
dmariani@citya.com
Votre Comptable
TIMBERT LAURENE - 0492478393

Consultez vos comptes 24h sur 24 via www.citya.com
Accessible avec votre adresse e-mail et votre mot de passe

SCP BTSG²
51 RUE MARECHAL JOFFRE
06000 NICE

Immeuble (9001) : L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

Nice le 08/04/2026

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
29/01/2025 ANNULATION FRAIS CONTENTIEUX		3708.00	3019.54
29/01/2025 ARRET 23.10.24 ARTICLE 700	2500.00		5519.54
29/01/2025 Votre virement du 29/01/2025		2789.79	2729.75
29/01/2025 Votre virement du 29/01/2025		2500.00	229.75
30/01/2025 Votre virement du 30/01/2025		2000.00	-1770.25
31/01/2025 VIREMENT PETITES LOCATION REGULARISATION C HARGES	5289.79		3519.54
03/02/2025 ANNULATION RECEPTION VIREMENT		5289.79	-1770.25
03/02/2025 REMBOURSEMENT MAIL DU 31.01.25	8454.52		6684.27
01/04/2025 APPEL DE FONDS BUDGET	595.89		7280.16
01/04/2025 FOND ALUR	16.05		7296.21
01/06/2025 TRAVAUX REFECTION TOITURE	1254.53		8550.74
01/07/2025 APPEL DE FONDS BUDGET	625.04		9175.78
01/07/2025 FOND ALUR	16.05		9191.83
04/07/2025 Solde charges 01/04/2024-31/03/2025		133.84	9057.99
01/10/2025 APPEL DE FONDS BUDGET	625.04		9683.03
01/10/2025 FOND ALUR	16.05		9699.08
07/11/2025 ANNULATION SOLDE REPRISE 05/02/2009		2099.96	7599.12
01/01/2026 APPEL DE FONDS BUDGET	625.04		8224.16
01/01/2026 FONS ALUR	16.05		8240.21
01/04/2026 APPEL DE FONDS BUDGET	611.05		8851.26
01/04/2026 FOND ALUR	16.05		8867.31
**** *Totaux* ****	***62030.15***	***53162.84***	

Total à payer (En Euro)	***8867.31***		

Veuillez agréer, Chers Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Syndic

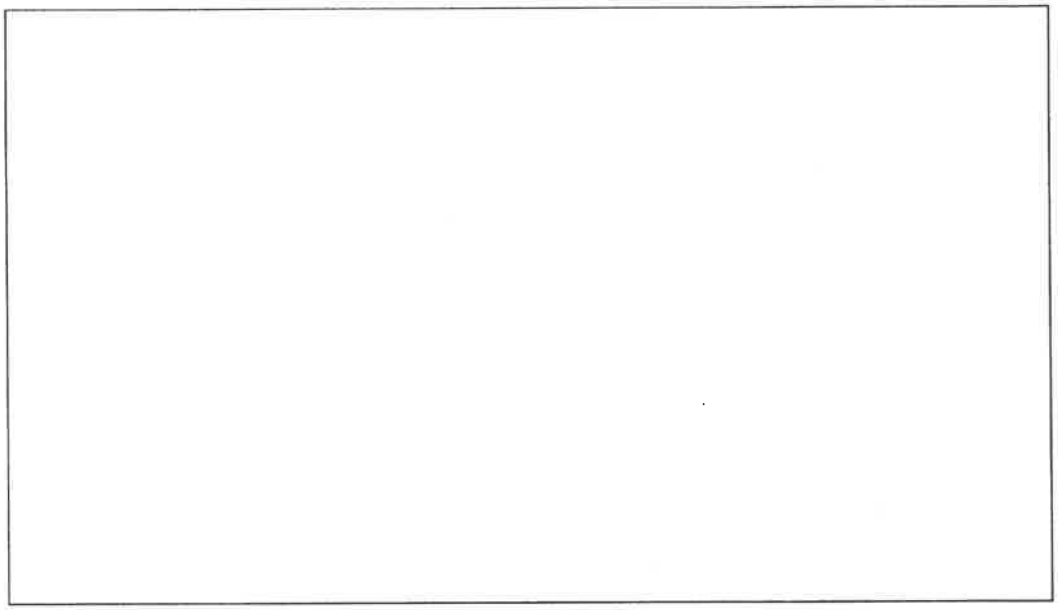
Coupon à retourner

sogest PETITES LOCATIONS ex sea money
9001-0028
8867.31 €

Powered by ICS

RESIDENCE L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC 171 AVENUE SAINT LAMBERT- 06100 NICE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du mercredi 28 juin 2023

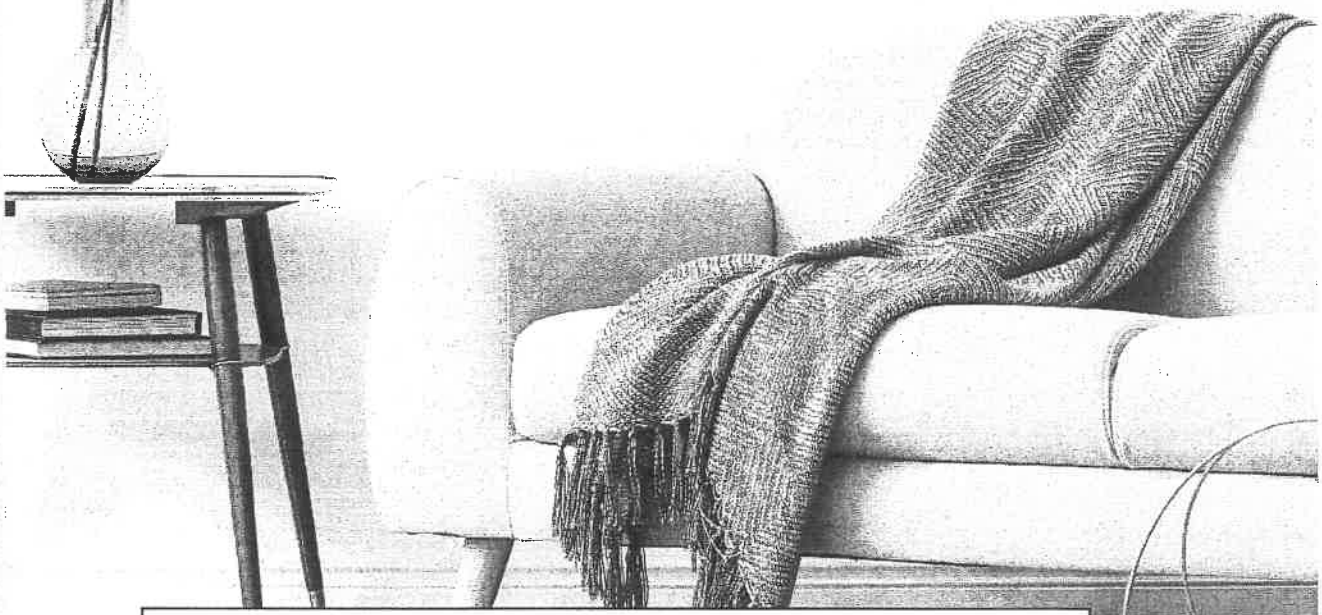


1509

CITYA
IMMOBILIER

PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : MARIANI Davide
- dmariani@citya.com -

Comptable : TIMBERT LAURENE
- ltimbert@citya.com -

Assistante : NEMERY SANDRA
- snemery@citya.com -

Négociateur Transaction : SABBAH CECILE
- csabbah@citya.com - 06.33.23.96.00

Le **mercredi 28 juin 2023 à 18h00**, les copropriétaires de la résidence **L'ALDEBARAN 4 AVENUE DU PARC 171 AVENUE SAINT LAMBERT- 06100 NICE** se sont réunis **CITYA NICE 18 RUE HOTEL DES POSTES 06000 NICE** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic CITYA NICE, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA NICE** est représenté par **MARIANI Davide**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **19 copropriétaires sur 37** sont présents ou valablement représentés et représentent **5596 tantièmes / 10000 tantièmes.**

Madame AMBROSINO HENRIETTE (273) - Madame COGNET Michèle (253) représentant Madame CASTIGLIONE VERONIQUE (215) - Madame COSSON Mauricette (361) - Monsieur FREGUGLIA Antoine (153) - Madame GIOAN louise (318) - Monsieur KARSENTY PATRICK (325) - Madame LEPAGE CATHERINE (285) représentant Madame GRANDCLAUDE Françoise (54) - MME REBOULOT représentant Madame EPELY JULIE (420) - Madame MOUNIER Virginie (354) - Melle RAYBAUDI CHRISTIANE (388) - Madame SANCHEZ ANDREE (366) représentant M. et Mme KADDOURA HAYSSAM Serge (353), PEYRON N ET L (394) - Madame SIMONETTI Valerie (296) - Madame TOUBOUL CAUVIN ODILE (386) représentant Madame BERCHI MARIE PASCALE (62) - Madame VIVIEN REGINE (340) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Monsieur ATALAINHA ARMAND (289), M. ou Mme BERTRAND (51), Madame CAGNOLI SYLVIANE (390), Monsieur COHEN ROLAND (291), M. ou Mme DUBOIS MIREILLE (77), Melle FONCROSE GEROMEY CHANTAL (51), Société JOC (295), M. ou Mme JOVANOVIC GROFO ET VICHNIA (434), Madame LAMOUCHI GHARBIA (396), M. et Mme LENORMAND J-Philippe Clotilde (354), M. et Mme LOPEZ Victoriano (130), MORGANT CHAVANNE JACQUES & JEANNE (394), Monsieur ORSONI RUDY (296), M. ou Mme PACHECO ROSADO - SAINT DIZIER (38), Société PETITES LOCATIONS ex sea money (151), Melle POUTIER MANON (156), S.C.I SEJF (260), Madame THOURET ANNIE (351),

représentant 4404 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : MME TOUBOUL

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5596 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5596 tantièmes.
Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 5596 tantièmes / 5596 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5596 tantièmes / 5596 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : MME LEPAGE

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5596 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5596 tantièmes.
Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 5596 tantièmes / 5596 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5596 tantièmes / 5596 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/04/2022 au 31/03/2023 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

(Le syndic informe l'assemblée générale que la facture d'eau ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été transmises sont annexées à la présente convocation conformément à l'article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965. Les propriétaires bailleurs sont tenus de transmettre à leur locataire les informations reçues par le syndic.)

L'assemblée générale (n'a pas d'observations particulières à formuler) après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/04/2022 au 31/03/2023, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, (après en avoir délibéré), approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 96.668,57 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5596 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5596 tantièmes.
Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 5596 tantièmes / 5596 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5596 tantièmes / 5596 tantièmes.

Arrivent en cours de résolution : *POUTIER MANON (156) (18:26:00) -*

RESOLUTION N°04: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA NICE représenté par Monsieur Didier MARIE son Président, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 0605 2016 000 010 907 délivrée par la Préfecture des Alpes-Maritimes, Garantie Financière assurée par la GALIAN, 89 Rue de la Boétie 75008 PARIS.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an et 3 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 29.06.2023 pour se terminer le 30.09.2024.

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5752 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Décision du syndicat de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7j pour les parties communes. (contrat joint à la convocation en annexes). Article 24

L'Assemblée Générale prend connaissance des nouvelles dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 qui autorisent depuis le 1er juin 2020 le syndic à conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic.

Ainsi le syndicat décide :

- de souscrire au contrat d'assistance technique d'urgence 24/24h et 7/7j concernant les désordres en parties communes suivant les conditions jointes au contrat. Le prix sera de 1.20 EUROS TTC par lot principal et par mois.

L'assemblée générale prend acte que ce contrat sera résiliable sur simple décision de l'assemblée générale.

Cette dépense sera intégrée au budget prévisionnel et répartie selon la clé de répartition des charges générales.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 658 tantièmes / 5596 tantièmes.
GIOAN louise (318), VIVIEN REGINE (340),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5596 tantièmes.
Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 4938 tantièmes / 5596 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4938 tantièmes / 4938 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01.04.2024 au 31.03.2025. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01.04.2024 et finissant le 31.03.2025 arrêté à la somme de 85.000 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 1 an/3 ans est/sont :

Madame TOUBOUL CAUVIN ODILE, Madame LEPAGE CATHERINE, PEYRON N ET L, Madame SANCHEZ ANDREE, Madame COGNET.

Sont candidats:

MME TOUBOUL, MME SANCHEZ, MME LEPAGE, MME COGNET, M.PEYRON

l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membres du conseil syndical :

MME TOUBOUL, MME SANCHEZ, MME LEPAGE, MME COGNET, M.PEYRON

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5752 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 600 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5752 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1.200 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 10000 tantièmes.
GIOAN louise (318),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 5434 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5434 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Réalisation d'un Diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif. Choix du prestataire. Article 24

Abstentions : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.
AMBROSINO HENRIETTE (273), BERCHI MARIE PASCALE (62), CASTIGLIONE VERONIQUE (215), COGNET Michèle (253), COSSON Mauricette (361), EPELY JULIE (420), FREGUGLIA Antoine (153), GIOAN louise (318), GRANDCLAUDE Françoise (54), KADDOURA HAYSSAM Serge (353), KARSENTY PATRICK (325), LEPAGE CATHERINE (285), MOUNIER Virginie (354), PEYRON N ET L (394), POUTIER MANON (156), RAYBAUDI CHRISTIANE (388), SANCHEZ ANDREE (366), SIMONETTI Valerie (296), TOUBOUL CAUVIN ODILE (386), VIVIEN REGINE (340),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.
Soit 0 tantièmes / 0 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de l'etancheité de la terrasse AMBROSINO(Devis BTE06) Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises :

BTE 06 pour un montant de 13.382,15 Euros

ERA Batiment pour un montant de 12.955,80 Euros

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :réfection de l'etancheité de la terrasse AMBROSINO

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées : BTE 06

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise BTE 06 prévue pour un montant prévisionnel de 13.382,15 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 13.382,15 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes contre : 19 copropriétaire(s) représentant 5412 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 340 tantièmes / 5752 tantièmes.
VIVIEN REGINE (340),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 5412 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°11 a: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de l'etancheité de la terrasse AMBROSINI (Devis ERA) Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : la réfection de l'etancheité de la terrasse AMBROSINI

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :ERA Batiment

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ERA Batiment prévue pour un montant prévisionnel de 12.955, 80 EUROS TTC.

L'assemblée générale décide de ne pas soucrire d'assurance dommage ouvrage

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 12.955, 80 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en

3 trimestres : 33 % soit 4.318,6 EUROS exigible le 01.09.2023,

33 % soit 4.318,6 EUROS exigible le 01.10.2023,

33 % soit 4.318,6 EUROS exigible le 01.11.2023.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Validation des honoraires pour travaux. Article 24
Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maitre d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : réfection de l'etancheité de la terrasse AMBROSINI précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 2 % HT du montant HT des travaux soit 282EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 11.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de l'etancheité de la terrasse ORSONI (Devis BTE06) Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises :

BTE 06 pour un montant de 14.495,23 Euros

ERA Batiment pour un montant de 13.922,24 Euros

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : la réfection de l'etancheité de la terrasse ORSONI

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées : BTE06

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise BTE06 prévue pour un montant prévisionnel de 14.495,23 EUROS TTC.

L'assemblée générale décide de souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de .....EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 14.495,23 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes contre : 19 copropriétaire(s) représentant 5412 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 340 tantièmes / 5752 tantièmes.
VIVIEN REGINE (340),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 5412 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°13 a: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de l'etancheité de la terrasse ORSONI (Devis ERA) Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : la réfection de l'etancheité de la terrasse ORSONI

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées : ERA

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ERA prévue pour un montant prévisionnel de 13.922,24 EUROS TTC.L'assemblée générale décide de ne pas souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage'.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 13.922,24 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en

3 trimestres : 33 % soit 4640,75 EUROS exigible le 01.09.2023,

33 % soit 4640,75 EUROS exigible le 01.10.2023,

33 % soit 4640,75 EUROS exigible le 01.11.2023.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Validation des honoraires pour travaux. Article 24
Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maitre d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : la réfection de l'etancheité de la terrasse ORSONI précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 2 % HT du montant HT des travaux soit 334 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 13.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Autorisation d'intervention de la société de courtage API FINANCEMENT. Résolution à rajouter OBLIGATOIREMENT avec la Décision de souscrire un emprunt par l'intermédiaire de API FINANCEMENT. Note à supprimer. Article 24

En application des dispositions de l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et de l'article 39 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'autorisation de l'assemblée générale est requise pour toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic.

En l'espèce, la société de courtage API FINANCEMENT est détenue à 100 % par la société ARCHE, laquelle détient également à 100 % la société CITYA IMMOBILIER, syndic de la copropriété.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

A cet égard, l'assemblée générale des copropriétaires est informée que l'offre de financement qui lui est présentée résulte de l'exécution d'un mandat conféré par CITYA à la société de courtage API FINANCEMENT qui agit en application d'une convention conclue avec la Caisse régionale du Crédit Agricole de la Touraine et du Poitou.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 340 tantièmes / 5752 tantièmes.
VIVIEN REGINE (340),

Votes contre : 18 copropriétaire(s) représentant 5094 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 5752 tantièmes.
GIOAN louise (318),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 5094 tantièmes / 5412 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Décision de souscrire un emprunt à taux fixe auprès du CATP par l'intermédiaire d'API FINANCEMENT. (Même majorité que celle ayant servi à adopter les travaux). Note à supprimer. Article 24

(CETTE RESOLUTION DEVRA ETRE RAJOUTEE AUX RESOLUTIONS TRAVAUX D'UN MONTANT SUPERIEUR A 5000,00 EUROS. CUMUL POSSIBLE DE TRAVAUX EN RESPECTANT LES DEUX CONDITIONS CI DESSOUS:

Pour que les travaux soient éligibles au prêt, il faudra :

1) Au minimum 2 copropriétaires emprunteurs

2) Montant minimum de 5.000 EUROS emprunté pour ces travaux.

SUPPRIMER TOUT LE PARAGRAPHE CI DESSUS).

L'article 25-3 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à se prononcer sur les travaux mentionnés à l'article 26-4, la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux est inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

L'Assemblée Générale confère à ....., Syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des Copropriétaires, tous pouvoirs à l'effet de :

- Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant,

- Recenser les copropriétaires qui consentent à souscrire à l'emprunt auprès de l'établissement financier CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU par l'intermédiaire de la Société API FINANCEMENT dûment mandatée à cet effet. Le syndicat des copropriétaires retient l'offre d'une durée de .....années au taux TAEG (Taux Annuel Effectif Global) de .....et donne tout pouvoir au syndic pour la signature du mandat avec API FINANCEMENT,

- Transmettre par l'intermédiaire de la Société API FINANCEMENT à l'établissement financier CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU toutes informations nécessaires à l'envoi d'une proposition commerciale,

- Déléguer à l'organisme prêteur l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoires en cas de sinistre total ou partiel.

- Solliciter par l'intermédiaire de la Société API FINANCEMENT un prêt auprès du CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des dépenses liées aux travaux dus par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts. L'acceptation du financement est subordonnée à une étude de solvabilité réalisée par le CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes contre : 19 copropriétaire(s) représentant 5434 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 5752 tantièmes.
GIOAN louise (318),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 5434 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet l'installation d'un adoucisseur Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : entreprise GAILLEURD

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical (et après en avoir délibéré), décide d'effectuer les travaux suivants : l'installation d'un adoucisseur

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées : l'installation d'un adoucisseur

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise GAILLEURD prévue pour un montant prévisionnel de 8.697,71 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes contre : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°18: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

RESOLUTION N°19: Individualisation des frais de chauffage ou de rafraichissement. Article 24

Suivant l'arrêté du 6 septembre 2019, le syndic informe les copropriétaires que leur immeuble est concerné par l'obligation d'individualiser les frais de chauffage ou de rafraichissement.

À défaut, une amende pouvant aller jusqu'à 1 500,00 EUROS par an et par logement pourrait être appliquée.

Suite à l'étude de faisabilité technique et du calcul de la rentabilité de l'installation d'un tel dispositif au regard des économies susceptibles d'être réalisées, le syndicat des copropriétaires prend acte de l'obligation d'installer des compteurs individuels ou des répartiteurs sur chaque radiateur (retenir la solution adaptée).

Le syndic rappelle qu'avant toute installation, les radiateurs doivent être munis à la charge du propriétaire de robinets thermostatiques.

La règle de répartition devra se faire de la façon suivante :

a) 70 % des frais de combustible seront répartis en fonction des consommations individuelles,

b) 30 % continueront à être répartis en fonction des tantièmes de chauffage.

Après avoir pris connaissance des propositions des entreprises : OCEA l'assemblée générale décide de retenir OCEA.

Le démarrage des travaux est prévu à la date du .....

Si nécessaire, un repérage amiante avant travaux, devenu obligatoire suite à la parution de l'arrêté du 16 juillet 2019, devra être réalisé sur chaque installation.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise OCEA prévue pour un montant prévisionnel de ..... EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes contre : 13 copropriétaire(s) représentant 3503 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 2249 tantièmes / 5752 tantièmes.
EPELY JULIE (420), GIOAN louise (318), KADDOURA HAYSSAM Serge (353), POUTIER MANON (156), SANCHEZ ANDREE (366), SIMONETTI Valerie (296), VIVIEN REGINE (340),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3503 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°20: Point concernant les procedures en cours
Procédure PETITES LOCATIONS :

La procédure est toujours en cours, à ce jour, la dette s'eleve à 26.305,74 Euros.

L'administrateur judiciaire à chiosi le liquidateur.

Le 01.12.2021 : Audience en vue de l'analyse des offres d'acaht des biens.

Le 14.01.2022 : Audience pour offre d'achat des biens car celles de Décembres étaient trop faibles.

Le 11.04.2022 : Tous les offrant ont retiré leur offre sauf un mais paspour le bien au sein de la copropriété.

Le 02.08.2022 : Les dirigeants de la société LES PETITES LOCATIONS multiplient les recours dilatoires, pour essayer de bloquer la procédure de faillite et les ventes.

Le liquidateur essaie de vendre les actifs immobiliers.

Toutefois c'est très compliqué car si la liquidation judiciaire est annulée, les ventes sont également nulles.

28.04.2023 : Le liquidateur remets les bien à la vente.

A noter que depuis JUIN 2022,nous percevons les réglements des appels des fonds.

En date du Juin 2023 nous avon srecu un virement de 10.500 Euros

---

Procédure JOVANOVIC :

à ce jour, la dette s'eleve à 5.469,65 Euros.

En Février, nous avons reçu un Règlement de 14.700,00 Euros, le service contentieux a proposé la mise en place d'un échéancier de 700 euros mensuels afin de régler la dette.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°21: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

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

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

****

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

****

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. **Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**
2. **Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.**
3. **Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.**
4. **Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.**

5. **Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.**

****

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **20h20**

DISPOSITIONS LEGALES :

→ Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

CITYA NICE

Directeur (trice),

Didier MARIE

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

CITYA NICE

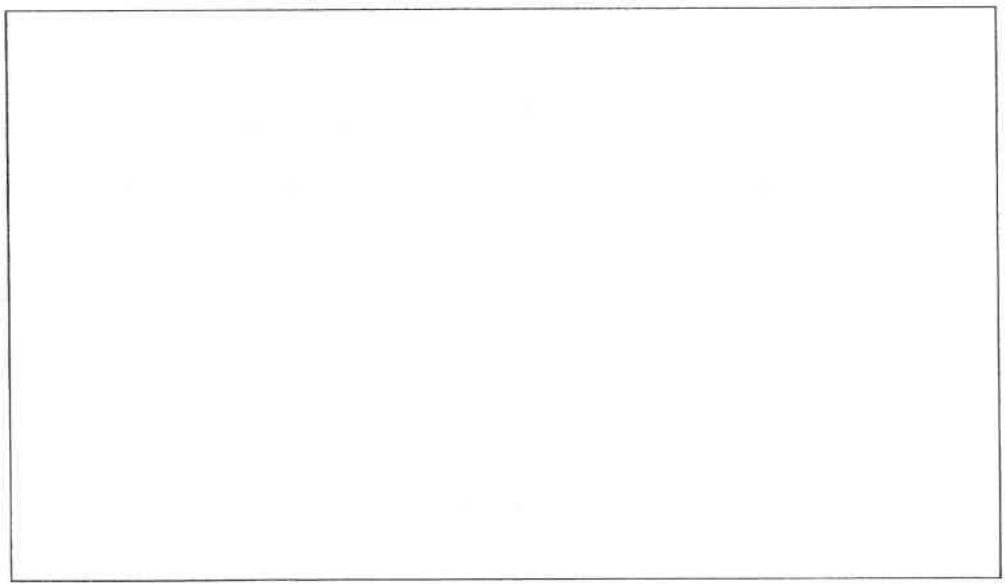
Gestionnaire Copropriété,

MARIANI Davide

1519

RESIDENCE L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC 171 AVENUE SAINT LAMBERT- 06100 NICE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du jeudi 04 juillet 2024



1120

CITYA IMMOBILIER

PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : MARIANI Davide
- dmariani@citya.com -

Comptable : TIMBERT LAURENE
- ltimbert@citya.com -

Assistante : NEMERY SANDRA
- snemery@citya.com -

Négociateur Transaction : SABBAH CECILE
- csabbah@citya.com - 06.33.23.96.00

Le **jeudi 04 juillet 2024 à 18h00**, les copropriétaires de la résidence **L'ALDEBARAN 4 AVENUE DU PARC 171 AVENUE SAINT LAMBERT- 06100 NICE** se sont réunis **CITYA NICE 18 RUE HOTEL DES POSTES 06000 NICE** en assemblée générale **ANNUELLE** sur convocation du syndic CITYA NICE, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA NICE est représenté par MARIANI Davide.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **26 copropriétaires sur 37** sont présents ou valablement représentés et représentent **7352 tantièmes / 10000 tantièmes.**

Madame AMBROSINO HENRIETTE (273) - Madame BERCHI MARIE PASCALE (62) - M. ou Mme BERTRAND François (51) - Madame CASTIGLIONE VERONIQUE (215) - Madame COGNET Michèle (253) représentant Madame GRANDCLAUDE Françoise (54), Madame LEPAGE CATHERINE (285) - Monsieur COHEN ROLAND (291) - Madame COSSON Mauricette (361) - Madame GIOAN louise (318) - M. ou Mme JOVANOVIC GROFO ET VICHNIA (434) - Monsieur KARSENTY PATRICK (325) - M. et Mme LOPEZ Victoriano (93) représentant M. ou Mme PACHECO ROSADO - SAINT DIZIER (38) - MME MOUNIER représentant Madame MOUNIER Virginie (354) - PEYRON N ET L (394) - Melle RAYBAUDI CHRISTIANE (388) - Madame SANCHEZ ANDREE (366) représentant M. et Mme KADDOURA HAYSSAM Serge (390), Madame REBOULOT Brigitte (420) - S.C.I SEJF (260) - Madame SIMONETTI Valerie (296) - Madame THOURET ANNIE (351) - Madame TOUBOUL CAUVIN ODILE (386) - Madame VIVIEN REGINE (340) représentant M. et Mme LENORMAND J-Philippe Clotilde (354) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Monsieur ATALAINHA ARMAND (289), Madame CAGNOLI SYLVIANE (390), M. ou Mme DUBOIS MIREILLE (77), Melle FONCROSE Céline (51), Monsieur FREGUGLIA Antoine (153), Société JOC (295), Madame LAMOUCHI GHARBIA (396), MORGANT CHAVANNE JACQUES & JEANNE (394), Monsieur ORSONI RUDY (296), Société PETITES LOCATIONS ex sea money (151), Melle POUTIER MANON (156),

représentant 2648 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : M.PEYRON

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 7092 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 7092 tantièmes / 7092 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : MME VIVIEN

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 7092 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 7092 tantièmes / 7092 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée.

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : M. MARIANI LE SYNDIC

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 7092 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 7092 tantièmes / 7092 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/04/2023 au 31/03/2024.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/04/2023 au 31/03/2024.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°05: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/04/2023 au 31/03/2024 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale (n'a pas d'observation particulière à formuler) après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/04/2023 au 31/03/2024, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, (après en avoir délibéré), approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 73.448,27 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 7092 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 7092 tantièmes / 7092 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA NICE représenté par Monsieur Didier MARIE son Président, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 0605 2016 000 010 907 délivrée par la Préfecture des Alpes-Maritimes, Garantie Financière assurée par la GALIAN, 89 Rue de la Boétie 75008 PARIS.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 05.07.2024 pour se terminer le 04.07.2025

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 10000 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 7092 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 7092 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01.04.2025 au 31.03.2026 Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01.04.2025 et finissant le 31.03.2026 arrêté à la somme de 85.000 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 26 copropriétaire(s) représentant 7352 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 7352 tantièmes / 7352 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 1 an/3 ans est/sont :

Madame TOUBOUL CAUVIN ODILE, Madame LEPAGE CATHERINE, PEYRON N ET L, Madame SANCHEZ ANDREE, Madame COGNET.

Sont candidats: M.TOUBOUL, M.SANCHEZ, M.PEYRON, MME REBOULOT, MME LEPAGE, MME COGNET

l'assemblée générale nomme pour une durée de 1an en qualité de membre(s) du conseil syndical :

M.TOUBOUL, M.SANCHEZ, M.PEYRON, MME REBOULOT, MME LEPAGE, MMECOGNET

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 10000 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 7092 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 7092 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 600 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 10000 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 10000 tantièmes.
GIOAN louise (318),

Votes pour : 24 copropriétaire(s) représentant 6774 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6774 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1.200 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 10000 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 10000 tantièmes.
GIOAN louise (318),

Votes pour : 24 copropriétaire(s) représentant 6774 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6774 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Réalisation d'un Diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif. Choix du prestataire. Article 24

L'assemblée générale reconnaît avoir été informée des dispositions de l'article L 126-31 du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui impose que tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique.

En conséquence elle décide, pour ce faire, de faire appel à un prestataire ayant pour mission de rendre un rapport de diagnostic de performance énergétique constitué d'un dossier comportant :

- Les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation,

- L'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;

- L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;

- Une information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans le bâtiment ou partie de bâtiment en cause ;

- Le classement du bâtiment établi en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée et de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation ;

- Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité ;

- Des éléments d'appréciation sur la capacité du bâtiment ou de la partie de bâtiment à assurer un confort thermique en période estivale.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 23 copropriétaire(s) représentant 6750 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 342 tantièmes / 7352 tantièmes.
BERTRAND François (51), COHEN ROLAND (291),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 6750 tantièmes / 7092 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux incluant un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou un Audit Energétique. Article 24

Rappel de l'obligation :

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi 2021-1104 dite Loi Climat & Résilience du 22 août 2021, impose la réalisation d'un PPPT pour les copropriétés de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation ET la réalisation d'un DPE, pour tous les immeubles d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 2013 conformément à la loi Climat et résilience du 22 aout 2021.

Le PPPT comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE de la copropriété :

- L'inventaire des travaux par ordre de priorité nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,

- La prévision des performances énergétiques attendues,

- L'évaluation du coût des travaux,

- La planification des travaux sur les 10 prochaines années,

- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 23 copropriétaire(s) représentant 6750 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 342 tantièmes / 7352 tantièmes.
BERTRAND François (51), COHEN ROLAND (291),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 6750 tantièmes / 7092 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Décision d'effectuer un diagnostic extérieur (balcons et façades) et structurel de la résidence par un bureau d'étude. Article 24

Le parc des immeubles d'habitation collectifs français est un parc vieillissant. En effet, sur un total d'1,5 millions de bâtiments collectifs, on estime que 60% ont plus de 50 ans.

Depuis plusieurs années, nous assistons à des évènements, tels que des chutes de balcons ou des effondrements de bâtiments. Vieillissement, manque d'entretien, défauts de conceptions, charges d'exploitation trop importantes... les causes à l'origine de ces drames sont diverses.

Néanmoins, la prévention de ces risques est possible par la réalisation de diagnostics structurels ciblés.

En tant que Syndic de votre résidence, CITYA vous propose d'entreprendre une démarche préventive de diagnostics structurels au sein de votre résidence.

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : .....

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide de faire effectuer un diagnostic extérieur (balcons et façades) et structurel de la résidence par un bureau d'étude.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise .....pour un montant de.....EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût de ce diagnostic, d'un montant total de.....EUROS TTC sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges .....(Générale, Bâtiment, Ascenseur, Escalier etc.....).

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 311 tantièmes / 7352 tantièmes.
BERTRAND François (51), SEJF (260),

Votes contre : 23 copropriétaire(s) représentant 6750 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 291 tantièmes / 7352 tantièmes.
COHEN ROLAND (291),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 6750 tantièmes / 7041 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet les travaux dans la chaufferie suite à la reprise de la societé ETC Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : ETC

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés; de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : les travaux dans la chaufferie suite à la reprise de la societé ETC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ETC prévue pour un montant prévisionnel de 13.669,48 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 13.669,48 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges chauffage.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre soit 13.669,48 EUROS exigible le 06.07.2024.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 29 tantièmes / 736 tantièmes.
SEJF (29),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 37 tantièmes / 736 tantièmes.
GIOAN louise (37),

Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes / 736 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 670 tantièmes / 707 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maitre d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : les travaux dans la chaufferie suite à la reprise de la societé ETC précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3 % HT du montant HT des travaux soit 574 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 14.

Le syndic s'engage a negocier le montant des travaux avec la societé ETC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 29 tantièmes / 787 tantièmes.
SEJF (29),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 37 tantièmes / 787 tantièmes.
GIOAN louise (37),

Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 721 tantièmes / 787 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 721 tantièmes / 758 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de étanchéité avec isolation de la toiture de l'immeuble (devis ERA) Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises :

ERA pour un montant de 51.169,25 Euros TTC

BTE 06 en cours de chiffrage

RESISTANCHE pour un montant de 34.119,25 Euros TTC

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré,décide d'effectuer les travaux suivants : réfection de étanchéité avec isolation de la toiture de l'immeuble

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ERA prévue pour un montant prévisionnel de 51.169,25 EUROS TTC.

L'assemblée générale décide de souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de 2. 334 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de.....EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 51 tantièmes / 7352 tantièmes.
BERTRAND François (51),

Votes contre : 24 copropriétaire(s) représentant 6983 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 7352 tantièmes.
GIOAN louise (318),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 6983 tantièmes / 7301 tantièmes.

RESOLUTION N°16 a: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de étanchéité avec isolation de la toiture de l'immeuble (devis BTE 06) Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré,décide d'effectuer les travaux suivants : réfection de étanchéité avec isolation de la toiture de l'immeuble

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise BTE 06 prévue pour un montant prévisionnel de 31.513,45 EUROS TTC.

L'assemblée générale décide de souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de 1987 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 33.500 UROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 51 tantièmes / 7352 tantièmes.
BERTRAND François (51),

Votes contre : 23 copropriétaire(s) représentant 6692 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 609 tantièmes / 7352 tantièmes.
COHEN ROLAND (291), GIOAN louise (318),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 6692 tantièmes / 7301 tantièmes.

RESOLUTION N°16 b: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de étanchéité avec isolation de la toiture de l'immeuble (devis RESISTANCHE) Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré,décide d'effectuer les travaux suivants : réfection de étanchéité avec isolation de la toiture de l'immeuble

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise RESISTANCHE prévue pour un montant prévisionnel de 34.119,25 EUROS TTC.

L'assemblée générale décide de souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de 1987 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 36.106,25 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder à utiliser le fond ALUR Arreté au 01.07.2024 pour un montant de 21.000 EUROS et proceder aux appels de fonds prévisionnels en 2 trimestre(s) : 7.500 EUROS exigible le 01.09.2024 et 7.500 EUROS exigible le 01.11.2024.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 26 copropriétaire(s) représentant 7352 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 7352 tantièmes / 7352 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maitre d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : réfection de l'etanchéité avec isolation précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3% HT du montant HT des travaux soit 1.231 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 16.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 51 tantièmes / 7352 tantièmes.
BERTRAND François (51),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.
SEJF (260),

Votes pour : 24 copropriétaire(s) représentant 7041 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 7041 tantièmes / 7301 tantièmes.

RESOLUTION N°18: Autorisation de convention spéciale pour l'assurance Dommages Ouvrage de la copropriété entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967. Article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété est assurée pour la Dommages-ouvrage, par l'intermédiaire du cabinet CITYA ASSURANCES courtier, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 311 tantièmes / 7352 tantièmes.
BERTRAND François (51), SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 24 copropriétaire(s) représentant 7041 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 7041 tantièmes / 7041 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Autorisation d'intervention de la société de courtage API FINANCEMENT. Article 24

En application des dispositions de l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et de l'article 39 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'autorisation de l'assemblée générale est requise pour toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic.

En l'espèce, la société de courtage API FINANCEMENT est détenue à 100 % par la société ARCHE, laquelle détient également à 100 % la société CITYA NICE IMMOBILIER, syndic de la copropriété.

L'Assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

A cet égard, l'Assemblée générale est informée que l'offre de financement qui lui est présentée résulte de l'exécution d'un mandat conféré par CITYA à la société de courtage API FINANCEMENT qui agit en application d'une convention conclue avec la Caisse régionale de Crédit Agricole de la Touraine et du Poitou.

Après en avoir débattu, il est procédé au vote.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 311 tantièmes / 7352 tantièmes.
BERTRAND François (51), SEJF (260),

Votes contre : 22 copropriétaire(s) représentant 6432 tantièmes / 7352 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 609 tantièmes / 7352 tantièmes.
COHEN ROLAND (291), GIOAN louise (318),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 6432 tantièmes / 7041 tantièmes.

RESOLUTION N°20: Souscription d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la Touraine et du Poitou par l'intermédiaire d'API Financement dûment mandaté à cet effet au bénéfice des seuls copropriétaires ayant décidé d'y participer, aux fins de financer des travaux concernant les parties communes / des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives. (Même MAJORITE que celle ayant servi à adopter les travaux. NOTE A SUPPRIMER. Article 24

L'article 25-3 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à se prononcer sur les travaux mentionnés à l'article 26-4, la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux est inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Par résolution(s) adoptée(s) en date du ....., il a été décidé par l'assemblée générale des copropriétaires (ci-après désignée l'Assemblée générale) d'engager la réalisation de travaux concernant .....

Pour financer ces travaux et les frais et honoraires y afférents, les copropriétaires décident de mandater API Financement afin de souscrire un emprunt collectif (ci-après désigné le Prêt) au nom du Syndicat des copropriétaires (ci-après désigné le Syndicat) au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la Touraine et du Poitou (ci-après désignée la Caisse Régionale).

A cette fin, après avoir pris connaissance :

1) Du projet de contrat de prêt joint à la convocation,

2) De l'engagement de caution proposé par la Caisse Régionale,

tous deux joints à l'ordre du jour de l'Assemblée générale, cette dernière confère à API Financement, au nom et pour le compte du Syndicat, tous pouvoirs à l'effet de :

o Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant la quote-part des dépenses liées au remboursement du Prêt.

o Recenser les copropriétaires qui ont exprimé le souhait de participer au Prêt proposé par la Caisse Régionale comprenant des conditions particulières, des conditions générales et des conditions spécifiques.

o Formuler une demande d'un ou plusieurs Prêts auprès de la Caisse Régionale dont le montant ne pourra excéder, conformément à l'article 26-6 de la loi du 10 juillet 1965, le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant de participer au Prêt.

o Formuler une demande d'engagement de caution auprès de la Caisse Régionale aux fins de garantir, dans les conditions fixées par l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965, le remboursement de la quote-part d'un ou plusieurs copropriétaires bénéficiant du Prêt en cas de défaillance du/de ce(s) dernier(s).

o Communiquer à la Caisse Régionale toutes informations, déclarations dûment signées et pièces justificatives nécessaires à l'envoi de l'offre de Prêt proposé au Syndicat au bénéfice des seuls copropriétaires ayant décidé d'y participer.

L'Assemblée générale confère au syndic, au nom et pour le compte du Syndicat, tous pouvoirs à l'effet de :

o Accepter et signer, à l'expiration du délai de recours de deux mois prévus au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, les conditions définitives de l'emprunt, tenant compte notamment du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des quotes-parts de participation à l'emprunt et des durées de remboursement retenues.

o Représenter le Syndicat dans les rapports induits par la souscription du Prêt, notamment s'agissant de l'accomplissement des formalités subséquentes et la gestion et le suivi du remboursement du Prêt.

o Souscrire un acte de cautionnement auprès de la Caisse Régionale afin que le Syndicat n'ait pas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part du Prêt.

o Subroger, d'ores et déjà la Caisse Régionale dans ses droits légaux de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires.

o Déléguer à la Caisse Régionale l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéficie de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoires en cas de sinistre total ou partiel.

o Adresser toute justification de paiement des travaux financés sur demande de la Caisse Régionale.

Y ajoutant, il est rappelé que :

- Les copropriétaires ayant exprimé le souhait de participer au Prêt proposé par la Caisse Régionale doivent notifier leur décision à API Financement, au moyen du bulletin de souscription prévu à cet effet, assorti des pièces justificatives correspondant à leur situation, en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part, [auxquels s'ajouteront les frais de dossier et le coût de la garantie correspondant à leur quote-part]. Conformément à l'article 26-4, al. 4 de la loi du 10 juillet 1965, à peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, sans ses annexes, à tous les copropriétaires.

- Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour un montant de dix mille euros de travaux financés par durée d'emprunt. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'édition de l'offre établie par le prêteur par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur, du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des montants de leurs quotes-parts de participation à l'emprunt collectif et des durées de remboursement retenues.

- Le remboursement du Prêt se fera par prélèvements automatiques sur le compte du Syndicat ouvert dans les livres de la Caisse Régionale ou de tout autre établissement bancaire, les copropriétaires participant à l'emprunt autorisant expressément le Syndicat à prélever les sommes dues au titre du remboursement de leurs quotes-parts du Prêt et du paiement des accessoires directement sur leurs comptes bancaires, conformément au mandat de prélèvement SEPA spécialement donné à cet effet ; ils s'engagent à avertir le syndic de tout changement de compte bancaire pour les prélèvements.

- Les copropriétaires ont l'obligation de :

* Informer la Caisse Régionale de tout fait susceptible de rendre le prêt immédiatement exigible, de toute mutation à titre onéreux ou à titre gratuit d'un lot ou de part sociale participant au remboursement de l'emprunt collectif.

* Communiquer au notaire, en cas mutation à titre onéreux ou à titre gratuit d'un lot, le montant de la participation à l'emprunt collectif attaché à ce lot restant à échoir.

Le Prêteur constatant un incident de paiement d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt collectif relatif aux sommes correspondantes à son remboursement et au paiement de ses accessoires, informe dans les meilleurs délais le Syndic.

Conformément à l'article 38 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, le Syndic doit mettre en demeure dès la première échéance impayée du remboursement de l'emprunt et restée infructueuse pendant plus de trente jours le copropriétaire concerné. Cette mise en demeure permet de constater la défaillance du copropriétaire concerné conformément à l'article 26-7 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

- Le Syndicat représenté par le Syndic a l'obligation de :

* informer le Prêteur de toute procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire d'un copropriétaire dont serait susceptible de faire l'objet le titulaire d'un lot ou de parts et déclarer immédiatement au passif de la procédure collective le montant de la participation à l'emprunt collectif restant à échoir attaché à ce lot ;

* informer le Prêteur de toutes modifications qui interviendraient dans la composition du syndic, en qualité d'Emprunteur ;

* informer le Prêteur de tout changement de syndic en suite, notamment d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires ou pour toute autre cause ;

* informer le Prêteur, plus généralement, de tout fait ou événement susceptible de rendre exigible le Prêt.

Après en avoir débattu, il est procédé au vote.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 22 copropriétaire(s) représentant 6432 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 660 tantièmes / 7352 tantièmes.
COHEN ROLAND (291), BERTRAND François (51), GIOAN louise (318),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 6432 tantièmes / 7041 tantièmes.

RESOLUTION N°21: Point d'information concernant les locations meublées courte durée.

Le syndic rappelle aux coproprietaires que le Reglement de copropriété précise que les copropriataires peuvent jouir des parties privatives à la condition de ne pas nuire aux droits des autres coproprietaires.

Le trouble anormal de voisinage, tel que désormais défini par l'article 1253 du Code civil, permet toujours de faire interdire l'activité de location meublée même si autorisée par le règlement de copropriété (en application de l'article 9 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965).

Nous demandons à tous les coproprietaires de bien vouloir nous adresser l'autorisation recue par la ville de Nice pour pouvoir excercer.

Nous tenons à vous rappeler que la ville de Nice dispose de plusieurs agents assermentés effectuant des contrôles, dressant des amandes allant jusqu'à 50.000 euros ainsi que des sanctions pénales.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°22: Mise en conformité des règlements de copropriété - Réalisation d'un audit du règlement de copropriété. Article 24

Le syndic informe les copropriétaires que la loi ELAN impose la mise à jour des règlements de copropriété qui ne mentionneraient pas la consistance des lots transitoires, l'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative. A cette fin, les copropriétaires qui seraient concernés par l'un de ces cas doivent se manifester auprès du syndic par la lettre recommandée avec accusé de réception.

Ayant été informé de l'obligation de mise en conformité du règlement de copropriété prévue par les articles 206 et 209 de la loi ELAN, et après avoir étudié les devis joints à la convocation, l'assemblée générale :

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 311 tantièmes / 7352 tantièmes.
BERTRAND François (51), SEJF (260),

Votes contre : 23 copropriétaire(s) représentant 6750 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 291 tantièmes / 7352 tantièmes.
COHEN ROLAND (291),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 6750 tantièmes / 7041 tantièmes.

RESOLUTION N°23: Point d'information concernant les procedures en cours

Procédure PETITES LOCATIONS :

La procédure est toujours en cours, à ce jour, la dette s'eleve à 15.772,11 Euros.

L'administrateur judiciaire à chiosi le liquidateur.

28.04.2023 : Le liquidateur remets les bien à la vente.

A noter que depuis JUIN 2022,nous percevons les réglements des appels des fonds.

En date du Juin 2023 nous avons recu un virement de 10.500 Euros

---

Procédure JOVANOVIC :

Le jour de la convocation la dette s'eleve à 8.181,40 Euros.

Le syndic précise que la famille JOVANOVIC depuis le debut de l'année a réglé 10.350 Euros et au jour de l'assemblée génerale doit 5.059.56 Euros.

Le service contentieux a proposé la mise en place d'un échéancier de 700 euros mensuels afin de régler la dette.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°24: Autorisation à donner au syndic à l'effet de procéder à la saisie immobilière des lots N° 46, N°50 et N°79 de MME JOVANOVIC pour la mise en vente aux enchères publiques. Article 24

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état des procédures en matière de recouvrement engagées à l'encontre de MME JOVANOVIC, propriétaire des lots,46,50 et 79 à savoir débiteur (s) au profit du syndicat des copropriétaires, à la date du 29.05.2024 de la somme de 8.181,40 euros et après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire vendre les dits biens et droits immobiliers aux enchères publiques.

En conséquence l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière des lots N°46, N°50 et N°79 appartenant à M.MME JOVANOVIC

Abstentions : 6 copropriétaire(s) représentant 1313 tantièmes / 7352 tantièmes.
COGNET Michèle (253), GIOAN louise (318), LOPEZ Victoriano (93), PACHECO ROSADO - SAINT DIZIER (38), SEJF (260), THOURET ANNIE (351),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 434 tantièmes / 7352 tantièmes.
JOVANOVIC GROFO ET VICHNIA (434),

Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 5605 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 5605 tantièmes / 6039 tantièmes.

RESOLUTION N°25: Fixation de la mise à prix. Article 24

L'assemblée générale décide de fixer le montant de la mise à prix à la somme de 20.000 EUROS.

Elle prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ci-avant fixé.

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne, dès à présent, mandat au syndic de :

- procéder aux appels de fonds nécessaires au financement du prix d'acquisition augmenté des frais et honoraires
- faire procéder, par tout moyen et voie de droit, à l'expulsion de tout occupant éventuel.

Abstentions : 6 copropriétaire(s) représentant 1313 tantièmes / 7352 tantièmes.
COGNET Michèle (253), GIOAN louise (318), LOPEZ Victoriano (93), PACHECO ROSADO - SAINT DIZIER (38), SEJF (260), THOURET ANNIE (351),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 434 tantièmes / 7352 tantièmes.
JOVANOVIC GROFO ET VICHNIA (434),

Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 5605 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 5605 tantièmes / 6039 tantièmes.

RESOLUTION N°26: Fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues. Article 24

Après avoir entendu l'exposé du syndic et après en avoir délibéré, l'assemblée générale fixe le montant des sommes

estimées définitivement perdues à 2.000 EUROS.

Abstentions : 6 copropriétaire(s) représentant 1313 tantièmes / 7352 tantièmes.
COGNET Michèle (253), GIOAN louise (318), LOPEZ Victoriano (93), PACHECO ROSADO - SAINT DIZIER (38), SEJF (260), THOURET ANNIE (351),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 434 tantièmes / 7352 tantièmes.
JOVANOVIC GROFO ET VICHNIA (434),

Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 5605 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 5605 tantièmes / 6039 tantièmes.

RESOLUTION N°27: Décision de réaliser les travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Article 24

Conformément à l'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale est informée de l'obligation faite aux syndics d'inscrire la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques et les conditions de gestion du nouveau réseau.

L'assemblée générale :

- vu la notification des conditions essentielles des devis joints à la convocation,
- après avoir pris connaissance de l'information donnée par le syndic et de l'avis du conseil syndical,

(et après avoir délibéré :)

- décide d'effectuer les travaux de modification de l'installation électrique intérieure permettant l'alimentation des emplacements de stationnement en bornes de rechargement.

Après étude des propositions suivantes, l'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise WAAT prévue pour un montant de 0 EUROS TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant la clé de répartition parking et les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 551 tantièmes / 7352 tantièmes.
COHEN ROLAND (291), SEJF (260),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 7352 tantièmes.
GIOAN louise (318),

Votes pour : 23 copropriétaire(s) représentant 6483 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 6483 tantièmes / 6801 tantièmes.

RESOLUTION N°28: Décision à prendre concernant l'étude de la demande de MME VIVIEN et autorisation à leur donner de procéder à l'installation d'un climatiseur. Courrier joint. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise VIVIEN à procéder à l'installation d'un climatiseur sous réserves :

- des eventuelles autorisations administratives,
- de faire réaliser les travaux par une entreprise spécialisée et assurée,

- de prendre en charge toutes les conséquences dommageables liés à la réalisation des travaux tant vis à vis de la copropriété que des tiers,

- de rédiger un constat avant travaux.

- d'installer un dispositif de récupération des eaux de condensats.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 551 tantièmes / 10000 tantièmes.
COHEN ROLAND (291), SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 24 copropriétaire(s) représentant 6801 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6801 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°29: **Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.**

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

- répartiteur sur les chauffages qui sont obligataire depuis quelques années maintenant, la résolution sera porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée

- suites aux cambriolages, sécuriser les portes d'accès + ascenseur afin d'utiliser la clef pour monter (c'est déjà le cas pour descendre).

- pour l'interphone, est-il possible d'avoir une caméra, le syndic fera etablir des devis

- rediscuter d'un miroir au croisement avenue du Parc et garage car la visibilité est très médiocre, dangereux pour les piétions et voitures qui arrivent.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

****

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

****

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. **Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**
2. **Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.**
3. **Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.**
4. **Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.**
5. **Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même**

assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

****

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **20h45**

DISPOSITIONS LEGALES :

→ Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ".

→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

CITYA NICE

Directeur (trice),

Didier MARIE

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

CITYA NICE

Gestionnaire Copropriété,

MARIANI Davide

1534

RESIDENCE L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC 171 AVENUE SAINT LAMBERT- 06100 NICE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE
Du lundi 05 mai 2025

CITYA IMMOBILIER

PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : MARIANI Davide
- dmariani@citya.com -

Comptable : TIMBERT LAURENE
- ltimbert@citya.com -

Assistante : LAMOURETTE ROMAIN
- rolamourette@citya.com -

Négociateur Transaction : SABBAH CECILE
- csabbah@citya.com - 06.33.23.96.00

Le **lundi 05 mai 2025 à 18h00**, les copropriétaires de la résidence **L'ALDEBARAN 4 AVENUE DU PARC 171 AVENUE SAINT LAMBERT- 06100 NICE** se sont réunis **CITYA NICE 18 RUE HOTEL DES POSTES 06000 NICE** en assemblée générale **EXTRAORDINAIRE** sur convocation du syndic CITYA NICE, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA NICE** est représenté par **MARIANI Davide.**

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **20 copropriétaires sur 37** sont présents ou valablement représentés et représentent **6114 tantièmes / 10000 tantièmes.**

Madame AMBROSINO HENRIETTE (273) - Madame CASTIGLIONE VERONIQUE (215) - Madame COGNET Michèle (253) - Madame COSSON Mauricette (361) - Monsieur FREGUGLIA Antoine (153) - Monsieur KARSENTY PATRICK (325) - Madame LEPAGE CATHERINE (285) représentant Madame GRANDCLAUDE Françoise (54) - Madame MOUNIER Virginie (354) - PEYRON N ET L (394) - Melle RAYBAUDI CHRISTIANE (388) - Madame REBOULOT Brigitte (420) représentant Melle POUTIER MANON (156), Madame VIVIEN REGINE (340) - Madame SANCHEZ ANDREE (366) représentant M. et Mme KADDOURA HAYSSAM Serge (390) - Madame SIMONETTI Valerie (296) - Madame THOURET ANNIE (351) - Madame TOUBOUL CAUVIN ODILE (386) représentant M. et Mme LENORMAND J-Philippe Clotilde (354) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Monsieur ATALAINHA ARMAND (289), Madame BERCHI MARIE PASCALE (62), M. ou Mme BERTRAND François (51), Madame CAGNOLI SYLVIANE (390), Monsieur COHEN ROLAND (291), M. ou Mme DUBOIS MIREILLE (77), Melle FONCROSE Céline (51), Madame GIOAN louise (318), Société JOC Mr CABANE (295), M. ou Mme JOVANOVIC GROFO ET VICHNIA (434), Madame LAMOUCHI GHARBIA (396), M. et Mme LOPEZ Victoriano (93), MORGANT CHAVANNE JACQUES & JEANNE (394), M. ou Mme PACHECO ROSADO - SAINT DIZIER (38), Société PETITES LOCATIONS ex sea money (151), Madame SACRESTE Sophie (296), S.C.I SEJF (260),

représentant 3886 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : MME TOUBOUL

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : M. PEYRON

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Le vote des copropriétaires étant exprimé uniquement à travers des formulaires de vote par correspondance, l'assemblée générale constate l'impossibilité de nommer des Scrutateurs.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : M.MARIANI (Le Syndic)

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Point concernant les travaux d'étanchéité de la toiture.

Rappel du contexte contractuel

Les travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture, confiés à la société RESISTANCHE et votés lors de l'Assemblée Générale du 4 juillet 2024, ont débuté le 20 janvier 2025.

Après la dépose des gravillons, ceux-ci ont été entièrement entreposés sur le côté gauche de la toiture, tandis que l'isolant était posé sur le côté droit.

Le chantier a été brutalement interrompu le 18 février 2025, l'entreprise invoquant un problème technique.

Entre le 8 et le 10 mars 2025, d'importantes précipitations ont provoqué de graves infiltrations dans deux appartements situés au dernier étage.

Le syndic a alors immédiatement demandé à l'entreprise de reprendre le chantier afin de mettre hors d'eau les appartements concernés.

Dans leur réponse, RESISTANCHE a indiqué que le taux d'humidité du béton était désormais trop élevé pour permettre la projection immédiate de la résine d'étanchéité, évoquant un risque de dégazage pouvant affecter la tenue du revêtement.

Face à cette situation, et constatant que la toiture n'était pas protégée comme affirmé par l'entreprise, le syndic a multiplié les relances pour exiger une mise en sécurité efficace.

Après plusieurs interventions infructueuses, RESISTANCHE est finalement intervenue le 20 mars 2025, en posant des bâches provisoires.

Toutefois, cette protection s'est révélée inefficace : de volumineuses poches d'eau se sont formées, occasionnant de nouveaux dégâts, notamment sur les conduites de VMC.

Constatant l'incapacité persistante de l'entreprise à mettre la toiture hors d'eau, et devant l'annonce de nouvelles intempéries, le syndic a alors fait appel à une autre entreprise pour procéder au bâchage d'urgence complété d'un pompage.

Parallèlement, le syndic a :

- Mandaté un maître d'œuvre indépendant pour établir un rapport technique sur l'état du chantier,
- Et commandé un constat d'huissier afin de sécuriser les preuves en vue d'une éventuelle procédure judiciaire.

Dans son rapport, le maître d'œuvre a formellement recommandé :

- La suspension immédiate de toute intervention de la société RESISTANCHE,
- Et la reprise complète des travaux d'étanchéité conformément aux normes DTU en vigueur.

Conclusion et rappel du cadre juridique

Les démarches engagées par le syndic s'inscrivent dans le cadre de sa mission de préservation de l'immeuble et de défense des intérêts collectifs des copropriétaires, dans le respect du cadre légal et réglementaire applicable à la copropriété.

Face à une situation d'urgence mettant en péril la sécurité du bâtiment et les biens privatifs, le syndic en coordination avec le conseil syndical, a agi rapidement afin de limiter les dommages. Il est cependant important que chaque copropriétaire ait conscience que, dans le cadre d'une procédure judiciaire, seul le juge peut constater formellement l'abandon de chantier et prononcer, le cas échéant, l'arrêt des travaux.

En attendant cette décision de justice, et bien que l'entreprise RESISTANCHE ait été mise en demeure, il subsiste un risque juridique: si le juge ne reconnaissait pas la faute de l'entreprise, la copropriété pourrait être contrainte de régler la totalité du montant initialement convenu avec RESISTANCHE, y compris en l'absence de reprise effective des travaux.

Toutefois, le Conseil Syndical, soucieux de mettre au plus vite les appartements du dernier étage hors d'eau, recommande de valider sans attendre le devis de reprise des travaux. Cette démarche vise à éviter une aggravation des désordres techniques, esthétiques.

Il est donc essentiel que les copropriétaires se mobilisent lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire, afin de voter les décisions proposées, notamment la ratification des mesures conservatoires, la désignation d'un nouvel intervenant, et le lancement effectif du nouveau chantier.

Synthèse :

En résumé, la société RESISTANCHE, par sa mauvaise exécution, a aggravé les désordres.

Si la copropriété gagne, elle pourra récupérer l'acompte, demander l'indemnisation des dégâts, et faire supporter à l'entreprise les coûts de dépose/remplacement de l'isolation et de l'étanchéité.

En revanche, en cas d'échec, elle devra supporter seule ces coûts, en plus du nouveau chantier.

enjeux financiers :

Acompte versé à RESISTANCHE : 13.647,70 € TTC

Solde à payer si échec judiciaire : 20.471,55 € TTC

Coût du nouveau chantier (SNA) : 72.322,00 € TTC

risque potentielle en cas de défaite : (resistanche 34 118 + SNA 72 322€ + maitre d'œuvre 5758 € + frais annexes)

Gain potentiel en cas de jugement en faveur du SDC (remboursement + indemnités) : minimum 13.647,70 € TTC, plus réparation des frais de dépose, dommages et honoraires

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°05: Ratification des mesures conservatoires prises par le syndic Article 24

L'Assemblée Générale, après avoir entendu l'exposé du syndic et pris connaissance des constats réalisés,

Ratifie l'ensemble des mesures d'urgence prises, notamment :

La suspension immédiate des travaux de l'entreprise RESISTANCHE,

L'envoi des mises en demeure et sommations,

La commande de constats d'huissiers,

La réalisation d'une expertise technique indépendante et l'etablissement d'un cahier de charge par le maitre d'oeuvre B2E

La mise en place de bâchages provisoires pour tenter de limiter les infiltrations

Le pompage de l'eau present en toiture

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Approbation de la résiliation du contrat conclu avec l'entreprise RESISTANCHE Article 24

L'Assemblée Générale,

Approuve la résiliation du contrat de travaux d'étanchéité conclu avec la société RESISTANCHE,

aux torts exclusifs de l'entreprise, en raison :

De l'interruption injustifiée du chantier,

De l'absence de protection de la toiture contre les intempéries,

De la réalisation de prestations non conformes aux normes techniques,

Et des graves désordres causés au sein des parties privatives et communes.

La résiliation est effective sous réserve des décisions de justice à intervenir dans le cadre du contentieux en cours.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Autorisation d'ester en justice. Article 24

L'assemblée générale autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de RESISTENCHE pour obtenir réparation des désordres et préjudices subis et donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions, en ce incluse la Cour d'Appel et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre, etc.) à la défense des intérêts de la copropriété.

L'assemblée générale prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale.

L'Assemblée Générale,

Valide le recours judiciaire engagé devant le juge des référés afin d'obtenir :

La désignation d'un expert judiciaire,

La constatation officielle de l'abandon de chantier et des désordres,

L'autorisation d'agir pour la résiliation judiciaire du contrat,

Le remboursement des acomptes versés,

La prise en charge des frais supplémentaires (dépose de l'ancienne étanchéité, remplacement des isolants endommagés),

Et l'indemnisation des dommages matériels et immatériels subis.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat et autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le conseil syndical.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de l'etancheité de la toiture. Article 24

Lundi 28 Avril une réunion est organisé avec le syndic, le maitre d'œuvre et les membres du conseil syndical afin de finaliser l'organisation d'une réunion supplémentaire convoqué sans délais compte tenu des recommandations du Maitre D'ŒUVRE.

Lors de cette réunion, le maitre d'œuvre présente son DTU et les devis reçu par les trois entreprises sélectionnés par lui.

Le choix du conseil syndical se pose sur la proposition de la société SNA pour un montant de 72.322,77 Euros.

Le choix est justifié par la possibilité de cette entreprise à pouvoir intervenir rapidement.

Le syndic rappelle que les travaux ne pourrons pas commencer avant la tenue de l'assemblée générale extraordinaire du 5 Mai 2025 convoqué selon les délais d'urgence.

Le syndic demande au Maitre d'œuvre de demander à l'entreprise SNA d'intervenir de le 29 Avril pour enlever les gravillons pouvant entrainer des risques structurels compte tenu de leur poids associés au poids stagnant en toiture.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical (et après en avoir délibéré), décide d'effectuer les travaux suivants : la réfection de l'etancheité de la toiture.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées : SNA

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise SNA prévue pour un montant prévisionnel de 72.322 EUROS TTC.

Les honoraires de maîtrise d'œuvre, assurée par B2E s'élèveront à 7% du montant HT.

L'assemblée générale décide de souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 estimé à 5.000 euros

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 83.080 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre : 100 % soit 83.080 EUROS exigible le 01.06.2025.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maitre d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : la réfection de l'etancheité de la toiture, précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit .....EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 8.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

RESOLUTION N°10: Autorisation de convention spéciale pour l'assurance Dommages Ouvrage de la copropriété entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967. Article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété est assurée pour la Dommages-ouvrage, par l'intermédiaire du cabinet CITYA ASSURANCES courtier, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Autorisation d'intervention de la société de courtage Article 24

En application des dispositions de l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et de l'article 39 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'autorisation de l'assemblée générale est requise pour toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic.

En l'espèce, la société de courtage API FINANCEMENT est détenue à 100 % par la société ARCHE, laquelle détient également à 100 % la société CITYA DALBERA IMMOBILIER, syndic de la copropriété.

L'Assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

A cet égard, l'Assemblée générale est informée que l'offre de financement qui lui est présentée résulte de l'exécution d'un mandat conféré par CITYA à la société de courtage API FINANCEMENT qui agit en application d'une convention conclue avec la Caisse régionale de Crédit Agricole de la Touraine et du Poitou.

Après en avoir débattu, il est procédé au vote.

L'assemblée générale demande à etudier un taux 0% copropriété.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114 tantièmes.

Votes contre : 20 copropriétaire(s) représentant 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Souscription d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la Touraine et du Poitou par l'intermédiaire d'API Financement dûment mandaté à cet effet au bénéfice des seuls copropriétaires ayant décidé d'y participer, aux fins de financer des travaux concernant les parties communes / des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives. Article 24

L'article 25-3 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à se prononcer sur les travaux mentionnés à l'article 26-4, la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux est inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Par résolution(s) adoptée(s) en date du 05.05.2025, il a été décidé par l'assemblée générale des copropriétaires (ci-après désignée l'Assemblée générale) d'engager la réalisation de travaux concernant la réfection de l'etancheité de la toiture.

Pour financer ces travaux et les frais et honoraires y afférents, les copropriétaires décident de mandater API Financement afin de souscrire un emprunt collectif (ci-après désigné le Prêt) au nom du Syndicat des copropriétaires (ci-après désigné le Syndicat) au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la Touraine et du Poitou (ci-après désignée la Caisse Régionale).

A cette fin, après avoir pris connaissance :

1) Du projet de contrat de prêt joint à la convocation,

2) De l'engagement de caution proposé par la CAMCA Assurance,

tous deux joints à l'ordre du jour de l'Assemblée générale, cette dernière confère à API Financement, au nom et pour le compte du Syndicat, tous pouvoirs à l'effet de :

o Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant la quote-part des dépenses liées au remboursement du Prêt.

o Recenser les copropriétaires qui ont exprimé le souhait de participer au Prêt proposé par la Caisse Régionale comprenant des conditions particulières, des conditions générales et des conditions spécifiques.

o Formuler une demande d'un ou plusieurs Prêts auprès de la Caisse Régionale dont le montant ne pourra excéder, conformément à l'article 26-6 de la loi du 10 juillet 1965, le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant de participer au Prêt.

o Formuler une demande d'engagement de caution auprès de la CAMCA Assurance aux fins de garantir, dans les conditions fixées par l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965, le remboursement de la quote-part d'un ou plusieurs copropriétaires bénéficiant du Prêt en cas de défaillance du/de ce(s) dernier(s).

o Communiquer à la Caisse Régionale toutes informations, déclarations dûment signées et pièces justificatives nécessaires à l'envoi de l'offre de Prêt proposé au Syndicat au bénéfice des seuls copropriétaires ayant décidé d'y participer.

L'Assemblée générale confère au syndic, au nom et pour le compte du Syndicat, tous pouvoirs à l'effet de :

o Accepter et signer, à l'expiration du délai de recours de deux mois prévus au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, les conditions définitives de l'emprunt, tenant compte notamment du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des quotes-parts de participation à l'emprunt et des durées de remboursement retenues.

o Représenter le Syndicat dans les rapports induits par la souscription du Prêt, notamment s'agissant de l'accomplissement des formalités subséquentes et la gestion et le suivi du remboursement du Prêt.

o Souscrire un acte de cautionnement auprès de la CAMCA Assurance afin que le Syndicat n'ait pas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part du Prêt.

o Subroger, d'ores et déjà la CAMCA Assurance dans ses droits légaux de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires.

o Déléguer à la Caisse Régionale l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéficie de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoires en cas de sinistre total ou partiel.

o Adresser toute justification de paiement des travaux financés sur demande de la Caisse Régionale.

Y ajoutant, il est rappelé que :

- Les copropriétaires ayant exprimé le souhait de participer au Prêt proposé par la Caisse Régionale doivent notifier leur décision à API Financement, au moyen du bulletin de souscription prévu à cet effet, assorti des pièces justificatives correspondant à leur situation, en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part, [auxquels s'ajouteront les frais de dossier et le coût de la garantie correspondant à leur quote-part]. Conformément à l'article 26-4, al. 4 de la loi du 10 juillet 1965, à peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, sans ses annexes, à tous les copropriétaires.

- Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour un montant de dix mille Euros de travaux financés par durée d'emprunt. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'édition de l'offre établie par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur, du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des montants de leurs quotes-parts de participation à l'emprunt collectif et des durées de remboursement retenues.

- Le remboursement du Prêt se fera par prélèvements automatiques sur le compte du Syndicat ouvert dans les livres de la Caisse Régionale ou de tout autre établissement bancaire, les copropriétaires participant à l'emprunt autorisant expressément le Syndicat à prélever les sommes dues au titre du remboursement de leurs quotes-parts du Prêt et du paiement des accessoires directement sur leurs comptes bancaires, conformément au mandat de prélèvement SEPA spécialement donné à cet effet ; ils s'engagent à avertir le syndic de tout changement de compte bancaire pour les prélèvements.

- Les copropriétaires ont l'obligation de :

. Informer la Caisse Régionale de tout fait susceptible de rendre le prêt immédiatement exigible, de toute mutation à titre onéreux ou à titre gratuit d'un lot ou de part sociale participant au remboursement de l'emprunt collectif.

. Communiquer au notaire, en cas mutation à titre onéreux ou à titre gratuit d'un lot, le montant de la participation à l'emprunt collectif attaché à ce lot restant à échoir.

Le Prêteur constatant un incident de paiement d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt collectif relatif aux sommes correspondantes à son remboursement et au paiement de ses accessoires, informe dans les meilleurs délais le Syndic.

Conformément à l'article 38 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, le Syndic doit mettre en demeure le copropriétaire concerné dès la première échéance impayée du remboursement de l'emprunt qui est restée infructueuse pendant plus de trente jours. Cette mise en demeure permet de constater la défaillance du copropriétaire concerné conformément à l'article 26-7 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

- Le Syndicat représenté par le Syndic a l'obligation de :

. informer le Prêteur de toute procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire d'un copropriétaire dont serait susceptible de faire l'objet le titulaire d'un lot ou de parts et déclarer immédiatement au passif de la procédure collective le montant de la participation à l'emprunt collectif restant à échoir attaché à ce lot ;

. informer le Prêteur de toutes modifications qui interviendraient dans la composition du syndic, en qualité d'Emprunteur ;

. informer le Prêteur de tout changement de syndic en suite, notamment d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires ou pour toute autre cause ;

. informer le Prêteur, plus généralement, de tout fait ou événement susceptible de rendre exigible le Prêt.

Après en avoir débattu, il est procédé au vote.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114 tantièmes.
Votes contre : 20 copropriétaire(s) représentant 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.
Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6114

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 6114 tantièmes / 6114 tantièmes.

****

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

****

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. **Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**
2. **Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.**
3. **Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.**
4. **Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.**
5. **Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.**

****

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **20h00**

DISPOSITIONS LEGALES :

→ Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ".

→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

CITYA NICE
Directeur (trice),
Didier MARIE

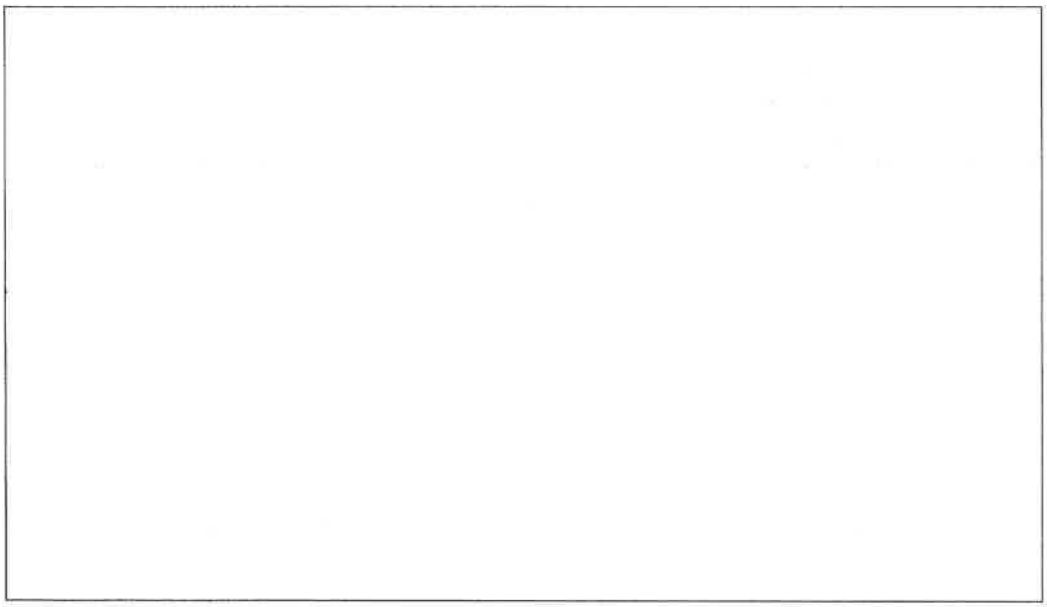
Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

CITYA NICE
Gestionnaire Copropriété,
MARIANI Davide

1563

RESIDENCE L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC 171 AVENUE SAINT LAMBERT- 06100 NICE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
Du jeudi 26 juin 2025

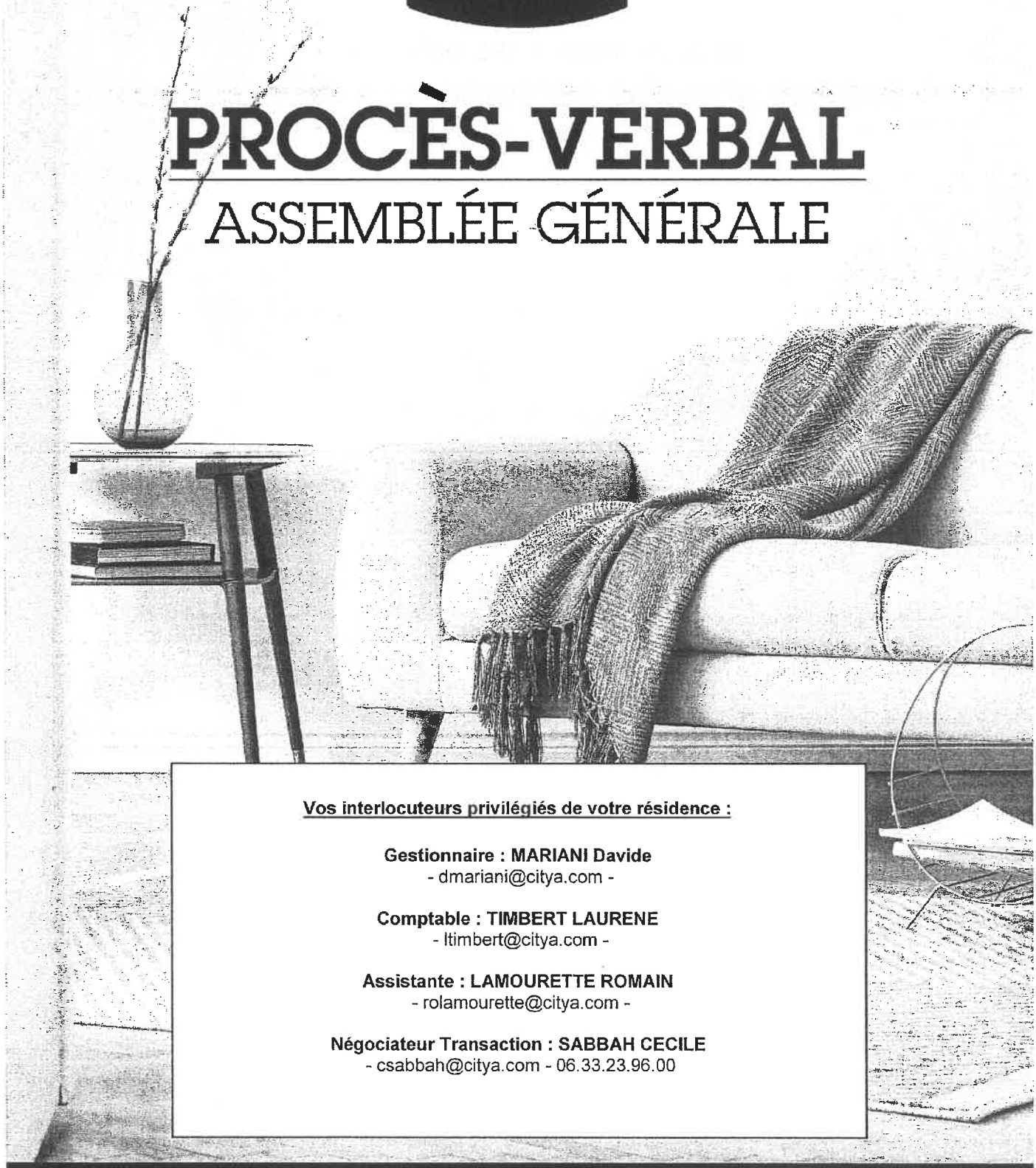


1544

CITYA
IMMOBILIER

PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : MARIANI Davide
- dmariani@citya.com -

Comptable : TIMBERT LAURENE
- ltimbert@citya.com -

Assistante : LAMOURETTE ROMAIN
- rolamourette@citya.com -

Négociateur Transaction : SABBAH CECILE
- csabbah@citya.com - 06.33.23.96.00

Le **jeudi 26 juin 2025 à 17h30**, les copropriétaires de la résidence **L'ALDEBARAN 4 AVENUE DU PARC 171 AVENUE SAINT LAMBERT- 06100 NICE** se sont réunis **CITYA NICE 18 RUE HOTEL DES POSTES 06000 NICE** en assemblée générale **ORDINAIRE** sur convocation du syndic CITYA NICE, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA NICE** est représenté par **MARIANI Davide**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **17 copropriétaires sur 37** sont présents ou valablement représentés et représentent **5403 tantièmes / 10000 tantièmes.**

Madame AMBROSINO HENRIETTE (273) - M. ou Mme BERTRAND François (51) - Madame COGNET Michèle (253) représentant Madame LEPAGE CATHERINE (285) - Madame GIOAN louise (318) - M. et Mme KADDOURA HAYSSAM Serge (390) - Monsieur KARSENTY PATRICK (325) - M. et Mme LENORMAND J-Philippe Clotilde (354) - Melle RAYBAUDI CHRISTIANE (388) - Madame REBOULOT Brigitte (420) - Madame SANCHEZ ANDREE (366) - S.C.I SEJF (260) - Madame THOURET ANNIE (351) - Madame TOUBOUL CAUVIN ODILE (386) représentant Monsieur ATALAINHA ARMAND (289), Madame MOUNIER Virginie (354) - Madame VIVIEN REGINE (340) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Madame BERCHI MARIE PASCALE (62), Madame CAGNOLI SYLVIANE (390), Madame CASTIGLIONE VERONIQUE (215), Monsieur COHEN ROLAND (291), Madame COSSON Mauricette (361), M. ou Mme DUBOIS MIREILLE (77), Melle FONCROSE Céline (51), Monsieur FREGUGLIA Antoine (153), Madame GRANDCLAUDE Françoise (54), Société JOC Mr CABANE (295), M. ou Mme JOVANOVIC GROFO ET VICHNIA (434), Madame LAMOUCHI GHARBIA (396), M. et Mme LOPEZ Victoriano (93), MORGANT CHAVANNE JACQUES & JEANNE (394), M. ou Mme PACHECO ROSADO - SAINT DIZIER (38), Société PETITES LOCATIONS ex sea money (151), PEYRON N ET L (394), Melle POUTIER MANON (156), Madame SACRESTE Sophie (296), Madame SIMONETTI Valerie (296),

représentant 4597 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : MME TOUBOUL

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 5403 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5403 tantièmes.
Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5143 tantièmes / 5403 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 5143 tantièmes / 5143 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : MME SANCHEZ

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Le vote des copropriétaires étant exprimé uniquement à travers des formulaires de vote par correspondance, l'assemblée générale constate l'impossibilité de nommer des Scrutateurs.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 5403 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5403 tantièmes.
Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5143 tantièmes / 5403 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 5143 tantièmes / 5143 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : M.MARIANI (Le Syndic)

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 5403 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5403 tantièmes.
Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5143 tantièmes / 5403 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 5143 tantièmes / 5143 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/04/2024 au 31/03/2025 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24
Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale (n'a pas d'observation particulière à formuler) après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/04/2024 au 31/03/2025, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, (après en avoir délibéré), approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 92.288,43 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 5403 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5403 tantièmes.
Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5143 tantièmes / 5403 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 5143 tantièmes / 5143 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA DALBERA représenté par Monsieur Didier MARIE son Président, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 0605 2016 000 010 907 délivrée par la Préfecture des Alpes-Maritimes, Garantie Financière assurée par la GALIAN, 89 Rue de la Boétie 75008 PARIS.

Le syndic est nommé pour une durée de 15 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 27.06.2025 pour se terminer le 30.09.2026

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 3 copropriétaire(s) représentant 1020 tantièmes / 10000 tantièmes.
REBOULOT Brigitte (420), SEJF (260), VIVIEN REGINE (340),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 5288 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5288 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01.04.2026 au 31.03.2027 Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercicedu 01.04.2026 au 31.03.2027 arrêté à la somme de 85.000 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 6308 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6308 tantièmes.
Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 6048 tantièmes / 6308 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 6048 tantièmes / 6048 tantièmes.

Arrivent en cours de résolution : *CASTIGLIONE VERONIQUE (215) (17:40:00) - PEYRON N ET L (394) (17:42:00) - SIMONETTI Valerie (296) (17:40:00) -*

RESOLUTION N°07: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 1 an/3 ans est/sont :

Madame TOUBOUL CAUVIN ODILE, Madame LEPAGE CATHERINE, PEYRON N ET L, Madame SANCHEZ ANDREE, Madame COGNET, Madame REBOULOT.

Sont candidats:

MME REBOULOT , MME VIVIEN, MME TOUBOUL, MME RAYBAUDI , M.PEYRON

L'assemblée générale nomme M. /MME pour une durée de 1 an en qualité de membre(s) du conseil syndical :

SI A LA DEMANDE DE L'AG LE VOTE SE FAIT EN GLOBAL CHOISIR DIRECTEMENT DANS L'ONGLET CONSEIL SYNDICAL LE NOM DES COPROPRIETAIRES CONCERNES (préciser les noms en ordre alphabétique):

MME REBOULOT , MME VIVIEN, MME TOUBOUL, MME RAYBAUDI , M.PEYRON

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 10000 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 6048 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6048 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 600 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 10000 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 6048 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6048 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1.500 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 10000 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 6048 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6048 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Réalisation d'un Diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif. Choix du prestataire. Article 24

L'assemblée générale reconnaît avoir été informée des dispositions de l'article L 126-31 du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui impose que tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique.

En conséquence elle décide, pour ce faire, de faire appel à un prestataire ayant pour mission de rendre un rapport de diagnostic de performance énergétique constitué d'un dossier comportant :

- Les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation,

- L'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;

- L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;

- Une information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans le bâtiment ou partie de bâtiment en cause ;

- Le classement du bâtiment établi en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée et de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation ;

- Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité ;

- Des éléments d'appréciation sur la capacité du bâtiment ou de la partie de bâtiment à assurer un confort thermique en période estivale.

Et retient la proposition présentée par la société ..... pour un montant de ..... EUROS TTC.

Le démarrage du DPE est prévu à compter du .....

L'assemblée générale précise que le coût du DPE sera réparti selon les millièmes généraux.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en.....trimestre(s) :

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 311 tantièmes / 6308 tantièmes.
BERTRAND François (51), SEJF (260),

Votes contre : 18 copropriétaire(s) représentant 5997 tantièmes / 6308 tantièmes.
Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6308

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 5997 tantièmes / 5997 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux incluant un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou un Audit Energétique. Article 24

Rappel de l'obligation :

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi 2021-1104 dite Loi Climat & Résilience du 22 août 2021, impose la réalisation d'un PPPT pour les copropriétés de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation ET la réalisation d'un DPE, pour tous les immeubles d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 2013 conformément à la loi Climat et résilience du 22 aout 2021.

Le PPPT comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE de la copropriété :

- L'inventaire des travaux par ordre de priorité nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,

- La prévision des performances énergétiques attendues,

- L'évaluation du coût des travaux,

- La planification des travaux sur les 10 prochaines années,

- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation, confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la société ..... pour un montant de ..... EUROS TTC

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer le projet de plan pluriannuel travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en .....trimestre(s) : X% soit..... EUROS exigible le....., X% soit..... EUROS exigible le.....(voir nombre de trimestres).

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 311 tantièmes / 6308 tantièmes.
BERTRAND François (51), SEJF (260),

Votes contre : 18 copropriétaire(s) représentant 5997 tantièmes / 6308 tantièmes.
Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6308

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 5997 tantièmes / 5997 tantièmes.

Arrivent en cours de résolution : *COSSON Mauricette (361) (17:54:00) -*

RESOLUTION N°12: Point d'information concernant les travaux en toiture et la procedure REBOULOT

Suite à l'assignation délivrée le 28/04/25 par Mme REBOULOT à l'encontre du SDC ALDEBARAN , il nous est demandé notamment notre condamnation à effectuer les travaux de réparation assortis d'une astreinte.

Les travaux ont été effectué et nous venons de fixer la réunion pour la réception des travaux au Vendredi 4 juillet à 11h00.

Cette affaire sera appelée à l'audience du 26/09/25.

Le conseil de la copropriété nous a informé que la societe RESISTANCHE a été radiée en Juin 2025 de qu'il a du dû procéder à des recherches. Il s'agit d'une radiation administrative.

L'avocat procède à la mise en cause de cette société et ne manquerai pas d'effectuer des communications à l'ensemble des coproprietaires de le retour de l'avocat.

Un RDV sera fixé avec l'avocat et le conseil syndical.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°13: Point d'information concernant la Procedure PETITES LOCATIONS

Ce dossier a déjà fait l'objet d'un jugement et d'une condamnation.

Pour rappel, la société PETITE LOCATION était débitrice de 28 257 euros au 01/01/2022.

Après condamnation et désignation d'un administrateur judiciaire, nous avons perçu la somme de 10 513 euros le 02/06/2023, ramenant le solde débiteur à 15 744 euros.

Puis, le versement des loyers a permis de diminuer la dette à 6 600 euros en début d'année 2025.

Ces sommes devraient être réglées lors de la vente immobilière en cours avec le mandataire.

À ce jour, il n'y a plus de règlement car il n'y a plus de loyers.

Les charges impayées, notamment les charges liées aux travaux, feront l'objet d'une nouvelle procédure.

Le liquidateur, relancé la semaine dernière par la responsable du service contentieux, attend le résultat de la contestation de la saisie immobilière de PETITE LOCATION pour pouvoir faire lever ladite saisie.

Voici le courrier du service contentieux concernant la procédure PETITES LOCATIONS:

Nous vous adressons ce mail suite à la réception de l'arrêt rendu le 23/10/2024 dans le dossier PETITES LOCATIONS.

Les frais d'avocat n'ont pas été retenus par le juge.

A titre commercial, même si le travail a été conséquent, le syndic Citya a annulé tous ses honoraires sur ce dossier et ne les a pas fait porté au syndicat des copropriétaires de l'Aldebaran.

S'agissant des honoraires d'avocat qui défendait le syndicat dans ce dossier, le juge n'a pas condamné les petites locations à les prendre en charge en totalité malheureusement.

Les frais d'avocat restent ainsi en partie à la charge du syndicat, mais le syndicat bénéficie d'un article 700 de 2500 €, ce qui fait un reliquat au syndicat de 2165€ sur les factures d'avocat (4665 € de factures d'avocat entre le jugement de 2021 et l'appel de ce jugement - 2500€ d'article 700).

Nous avons passé les écritures sur le compte Petites locations qui est ainsi débitrice à ce jour de 6684.27€ dont 2500e d'article 700.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°14: Information sur la mise en location meublée type AIR BNB.

La loi Le Meur n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale impose aux copropriétaires et locataires autorisés proposant des lots de copropriété à la location en meublé de tourisme type AIR BNB, d'informer le syndic dès lors que la location fait l'objet d'une déclaration (Loi n° 65-557 du 10 juill. 1965, art. 9-2, créé par la loi n° 2024-1039 du 19 nov. 2024, art. 8).

Aussi, le syndic informe que M ou Mme CASTIGLIONE propriétaire du lot 60 a procédé à une déclaration auprès du téléservice national dédié en vue de procéder à la location meublée de son appartement.

L'assemblée générale en prend acte.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°15: Individualisation des frais de chauffage ou de rafraichissement. Article 24

Suivant l'arrêté du 6 septembre 2019, le syndic informe les copropriétaires que leur immeuble est concerné par l'obligation d'individualiser les frais de chauffage ou de rafraichissement.

À défaut, une amende pouvant aller jusqu'à 1 500,00 EUROS par an et par logement pourrait être appliquée.

Suite à l'étude de faisabilité technique et du calcul de la rentabilité de l'installation d'un tel dispositif au regard des économies susceptibles d'être réalisées, le syndicat des copropriétaires prend acte de l'obligation d'installer des compteurs individuels ou des répartiteurs sur chaque radiateur (retenir la solution adaptée).

Le syndic rappelle qu'avant toute installation, les radiateurs doivent être munis à la charge du propriétaire de robinets thermostatiques.

La règle de répartition devra se faire de la façon suivante :

a) 70 % des frais de combustible seront répartis en fonction des consommations individuelles,

b) 30 % continueront à être répartis en fonction des tantièmes de chauffage.

Après avoir pris connaissance des propositions des entreprises :....., l'assemblée générale décide de retenir .....

Si nécessaire, un repérage amiante avant travaux, devenu obligatoire suite à la parution de l'arrêté du 16 juillet 2019, devra être réalisé sur chaque installation.

Abstentions : 3 copropriétaire(s) représentant 629 tantièmes / 6669 tantièmes.
BERTRAND François (51), GIOAN louise (318), SEJF (260),

Votes contre : 15 copropriétaire(s) représentant 5178 tantièmes / 6669 tantièmes.

Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 862 tantièmes / 6669 tantièmes.
CASTIGLIONE VERONIQUE (215), SIMONETTI Valerie (296), THOURET ANNIE (351),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 5178 tantièmes / 6040 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Clause d'aggravation des charges. Article 24

Pour la bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les Copropriétaires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires, (après en avoir délibéré), décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un Copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés de plein droit.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant.260 tantièmes / 6669 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 17 copropriétaire(s) représentant 5689 tantièmes / 6669 tantièmes.
Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 720 tantièmes / 6669 tantièmes.
BERTRAND François (51), GIOAN louise (318), THOURET ANNIE (351),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 5689 tantièmes / 6409 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Décision de réaliser les travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Article 24

Conformément à l'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale est informée de l'obligation faite aux syndics d'inscrire la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques et les conditions de gestion du nouveau réseau.

L'assemblée générale :

- vu la notification des conditions essentielles des devis joints à la convocation,
- après avoir pris connaissance de l'information donnée par le syndic et de l'avis du conseil syndical,

(et après avoir délibéré :)

- décide d'effectuer les travaux de modification de l'installation électrique intérieure permettant l'alimentation des emplacements de stationnement en bornes de rechargement.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 311 tantièmes / 6669 tantièmes.
BERTRAND François (51), SEJF (260),

Votes contre : 18 copropriétaire(s) représentant 6007 tantièmes / 6669 tantièmes.
Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 351 tantièmes / 6669 tantièmes.
THOURET ANNIE (351),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 6007 tantièmes / 6358 tantièmes.

RESOLUTION N°18: Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes. Article 24
L'assemblée générale autorise la police municipale de pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier conformément à la loi du 25 novembre 2021. Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Abstentions : 4 copropriétaire(s) représentant 914 tantièmes / 6669 tantièmes.
BERTRAND François (51), GIOAN louise (318), LEPAGE CATHERINE (285), SEJF (260),

Votes contre : 5 copropriétaire(s) représentant 1762 tantièmes / 6669 tantièmes..
COGNET Michèle (253), COSSON Mauricette (361), RAYBAUDI CHRISTIANE (388), REBOULOT Brigitte (420), VIVIEN REGINE (340),

Votes pour : 12 copropriétaire(s) représentant 3993 tantièmes / 6669 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 3993 tantièmes / 5755 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

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

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

****

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

****

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. **Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**
2. **Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.**
3. **Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.**
4. **Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.**
5. **Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.**

****

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **19h12**

DISPOSITIONS LEGALES :

→ Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ".

→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

CITYA NICE
Directeur (trice),
Didier MARIE

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,

CITYA NICE
Gestionnaire Copropriété,
MARIANI Davide

CONCERNANT LE 3EME LOT DE LA VENTE (LOT 35 DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE NICE, 2 PLACE WILSON ET 5 RUE FONCET, CADASTRE SECTION LC 67)

1554

VILLE DE NICE
www.nice.fr

Certificat d'Urbanisme d'information

CU060882600172
Délivré par le Maire au nom de la commune

Maître BROCA Gilles
9 rue Alfred Mortier
06000 NICE

LE MAIRE DE NICE

Vu la demande de certificat d'urbanisme d'information du pétitionnaire susvisé reçue le 13 février 2026 ayant pour
objet le terrain sis : 2 place Wilson
Cadastré : LC0067
Superficie déclarée : 858 m²

Vu les articles L.410-1 et R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu l'article L.111-24 du code de l'urbanisme rendu applicable en raison de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de NICE,

ARRETE

Article 1 : Le présent certificat d'urbanisme est délivré en vue d'indiquer les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

Article 2 : Les dispositions d'urbanisme et servitudes d'utilité publique sont les suivantes :

Règlement National d'Urbanisme : articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du code de l'urbanisme ;

Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 et ses modalités d'application de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (DTA).

Plan de Prévention des Risques Naturels de Séismes approuvé le 28 janvier 2019.

Périmètre du Permis de Démolir institué par délibération du 21/12/07 (art.L.421-3, R.421-27).

Liste des servitudes d'utilité publique :

Type	Nom	
AC4	Secteur patrimonial remarquable et règlement (ex : AVAP) approuvés le 30 juin 2021 : secteur S2	
PT1	PT1 Nice Gounod Décret du 18 Mars 1994 : Zone de garde et de protection	
PT1	PT1 Nice Centre Décret du 18 Mars 1994 : Zone de garde et de protection	
PT3	Télécommunications PT : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	
T7	Relations Aériennes T7 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation	
ZEP	Zone à risque d'exposition au plomb	
PPHOT	Panneaux photovoltaïques Périmètre soumis à l'accord de la DGAC	
Risque inondation	Risque lié au ruissellement pluvial urbain faible	

Opérations ; Programmes : Néant

Document d'urbanisme en vigueur : **PLU Métropolitain approuvé le 25/10/2019, modifié le 21/10/2021, le 06/10/2022, le 30/11/2023 et le 11/07/25**

Secteur(s) : **UBb1**

(Rappel zones U = urbaine ; AU = à urbaniser ; A = Agricole ; N = Naturelles)
Le plan d'urbanisme et le règlement sont consultables sur **www.nice.fr/Urbanisme/PLUM**

Autres prescriptions d'urbanisme

Type	Description	
PMS	Périmètre de mixité sociale	
Corridor TCSP	Norme de stationnement Corridor transport en commun	
Trame Verte et Bleue	Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement. Zone 4	
Trame Verte et Bleue	Relais paysager avec rôle écologique potentiel	

Prescriptions de voirie : Néant

Article 3 : Situation du terrain par rapport aux périmètres des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme

☒ Droit de préemption urbain simple (DPU, art. L.211-1, délibération NCA 8.9 du 21/10/2021)
- Hors périmètre de zone d'aménagement différé.

☒ Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (art. L.214-1 à L.214-3, délibérations 11.1 du 26/06/2009, 26/03/2010 et 17/09/2010).
- Hors zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements.

Article 4 : Fiscalité de l'aménagement (articles L.331 et suivants du code de l'urbanisme) et redevance d'archéologie

- Taxe d'aménagement. Taux 5 % (art. L331-1 délibération NCA 2.2 du 17/10/2011) ; TA Départementale 2,5%
- Versement pour sous-densité (VSD art. L.331-36 et L.331-38) : Néant
- Redevance d'archéologie préventive (art. L.514-2 à L.524-13 du code du patrimoine).

Article 5 : Participations pouvant être prescrites

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).
- Projet partenarial urbain (article L.332-11-3) dans la zone U ou AU du Plan Local d'Urbanisme.

Article 6 : Observations et prescriptions particulières

- Les travaux de ravalement non soumis à permis de construire en application des articles R.421 14 à R.421 16, effectués sur tout ou partie d'une construction existante sur la commune, doivent être précédés d'une déclaration préalable (art. R421 17 1 ; délibération NCA du 30/06/2014).
- La taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement dans une zone urbaine ou une zone à urbaniser (article 1529 du CGI) a été instaurée par délibération 35.4 du 11 juillet 2008.
- La commune est située en zone de sismicité 4 (moyenne) pour la prévention du risque sismique fixée au code de l'environnement.
- Risques liés au retrait-gonflement des sols argileux : information préventive du porter à connaissance du Préfet du 27 janvier 2012.
- Réglementation de publicité, enseignes et pré-enseignes et zones instituées le 31 juillet 2001 et délibération du 8 avril 2011.

Fait à Nice le, 20/02/2026

Pour le Maire,
L'Adjointe Déléguée aux Travaux,
au Foncier et à l'Urbanisme

Anne RAMOS-MAZZUCCO

Caractère exécutoire et durée de validité
Le certificat d'urbanisme est exécutoire dès sa notification. Il est tacitement délivré à défaut de notification dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande. Sa durée de validité est de 18 mois. Il peut être prorogé dans les conditions fixées à l'article R.410-17.

Délais et voies de recours
Le certificat d'urbanisme peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le requérant peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur du certificat. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT DURABLES

Demande de
Certificat d'urbanisme

cerfa
N° 13410*01

* Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

C U 26 80172
Dpt | Commune | Année | N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le (Cachet de la mairie et signature du fonctionnaire)

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

☒ **a) Certificat d'urbanisme d'information**
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

☐ **b) Certificat d'urbanisme opérationnel**
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.
Si la demande est présentée par plus d'une personne, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☒
Nom : BROCA (AVOCAT) Prénom : Gilles

Vous êtes une personne morale
Dénomination : Raison sociale :
N° SIRET : Catégorie juridique :
Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐
Nom : Prénom :

3 - Coordonnées du demandeur

* **Adresse :** Numéro : 9 Voie : Rue Alfred Mortier
Lieu-dit : Localité NICE
Code postal : 06000 BP : Cedex :
Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale

☒ **J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :** nice.avocat @ gmail.com
J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

* **Localisation du (ou des) terrain(s)**
Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s)
Numéro : 2 Voie : Place Wilson
Lieu-dit : Localité : NICE
Code postal : 06000 BP : Cedex :
Références cadastrales : section et numéro[1] (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : LC 67
* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 858 m²

[1] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L.111-4 et R 410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Observations

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements

Voirie :	Oui ☐	Non ☐
Eau potable :	Oui ☐	Non ☐
Assainissement :	Oui ☐	Non ☐
Électricité :	Oui ☐	Non ☐

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui ☐ Non ☐		
Eau potable	Oui ☐ Non ☐		
Assainissement	Oui ☐ Non ☐		
Électricité	Oui ☐ Non ☐		

Observations

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À NICE

Le 5 février 2026

Gilles PRADA

Tél. 07 [illegible]

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.
Vous devrez produire :
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.
Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

2 Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.
3 La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme).

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
NICE

Section : LC
Feuille : 000 LC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 18/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

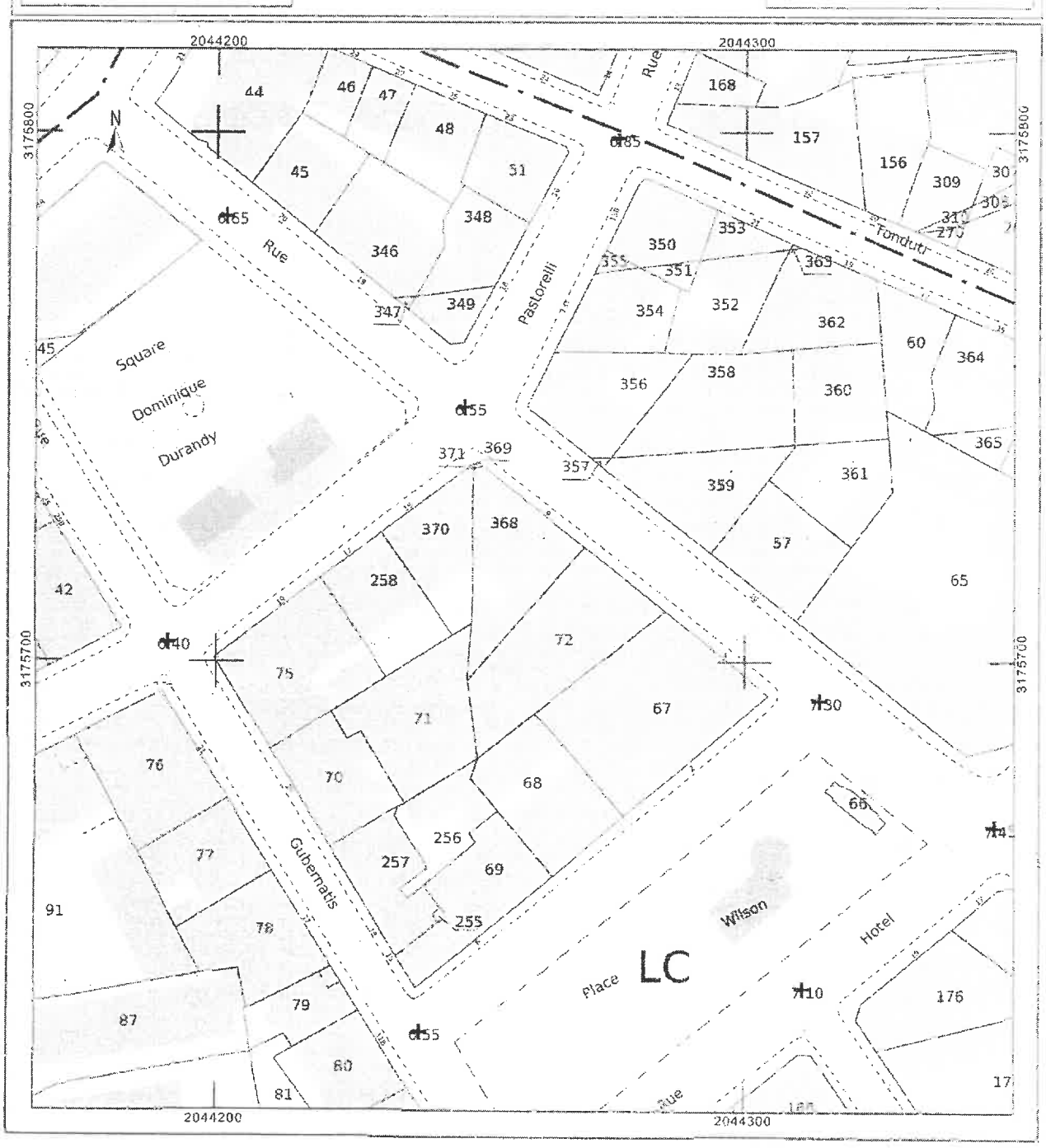
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Nice
Centre des Finances Publiques de Nice
Cadéi 22, rue Joseph Cadéi 06172
06172 NICE
tél. 04-92-09-46-10 -fax -
cdif.nice@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



1559

S.N.C
⚓ AGENCE DU PORT ⚓
Halim Gazzi - Fabien Hernandez
Administrateur de Biens, Syndic de Copropriété
28 Boulevard Stalingrad CS 40557 - 06359 NICE CEDEX
Tél: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10
contact@sncagenceduport.fr
http://www.agenceduportdenice.fr

0230 2 WILSON - 5 FONCET
2 PLACE WILSON
06000 NICE

A NICE, le 20/03/2026

Maitre BROCA
9 RUE ALFRED MORTIER
06000 NICE

ETAT DATE

Nos ref. : 0230-0026 2 WILSON - 5 FONCET (0230) PETITES LOCATIONS
Vos ref. tél. : Tel.07 82 06 58 74

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 20/03/2026, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'état daté, pour une vente prévue le 31/03/2026, concernant :

Powered by ICS

Copropriétaire cédant

E.U.R.L. PETITES LOCATIONS
28 RUE PHILIPPE AREANI
06100 NICE

Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AA1413582

2 WILSON - 5 FONCET
2 PLACE WILSON
5 RUE FONCET
06000 NICE

Lots Appartement(1136),

Totalisant ensemble : **13/2740 tantièmes généraux**

NB

PJ RC - CREP - DTA - 2 DERNIERS PV D'AG - AUDIT ASCENSEUR - CARNET D'ENTRETIEN - 2 DERNIERS DECOMPTES DE CHARGES - DERNIER APPEL DE FONDS

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maitre, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.
Représenté par Mr HERNANDEZ FABIEN

S.N.C AGENCE DU PORT
Halim GAZZI - Fabien HERNANDEZ
28 Boulevard Stalingrad
CS 40557 06359 NICE Cedex

1560

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS :	TYPE DE MUTATION :
2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE	E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE	1136,	

- I - PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 Mars 1967 modifié)

1ère PARTIE
SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles	
1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	162,14
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	2,31
2 - des charges impayées sur les exercices anterieurs (D.art. 5 1°c)	1 338,73
3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d)	0,00
4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)	
4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00
5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations	0,00
6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document	350,00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0,00
TOTAL (A + B)	**1 853,18**

NB : Les sommes exigibles au vendeur pour la délivrance de l'article 20 sont indiquées sur la page SITUATION FINANCIERE DU CEDANT

SUR LA DEMANDE DE :	DELIVRE PAR LE SYNDIC :	SIGNATURE :
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 20/03/2026 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74	DELIVRE PAR LE SYNDIC S.N.C. AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10	Date : 20/03/2026 Cachet et Signature :

1561

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS :	TYPE DE MUTATION :
2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE	E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE	1136,	

2ème PARTIE
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	0,00
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	0,00
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	

TOTAL (A + B + C) **0,00**

SUR LA DEMANDE DE :	DELIVRE PAR LE SYNDIC :	SIGNATURE :
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 20/03/2026 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74	DELIVRE PAR LE SYNDIC S.N.C. AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10	Date : 20/03/2026 Cachet et Signature :

1562

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE	E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE	1136,	

3ème PARTIE
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)

- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	0,00
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	0,00
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprés des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)	
01/04/2026 PROV. 01.04.26 - 30.06.26	134,52
01/07/2026 PROV. 01.07.26 - 30.09.26	134,53
01/10/2026 PROV. 01.10.26 - 31.12.26	134,53
- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)	
01/04/2026 FONDS TRAVAUX LOI ALUR	2,31
01/07/2026 FONDS TRAVAUX LOI ALUR	2,31
01/10/2026 FONDS TRAVAUX LOI ALUR	2,31
TOTAL	**410,51**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 20/03/2026 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74	DELIVRE PAR LE SYNDIC S.N.C. AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10	Date : 20/03/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	LOT(S) VENDU(S)
2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE	E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE	1136,	

MODALITE DE REMBOURSEMENT DES AVANCES

Les avances sont conformément à l'article 45-1 du décret du 23 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

Solution 1

L'acquereur rembourse directement le vendeur des avances, soit globalement la somme de 0,00
Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires

Solution 2

L'acquereur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de
Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 20/03/2026 Maitre BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 62 06 58 74	DELIVRE PAR LE SYNDIC S.N.C. AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10	Date : 20/03/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE DE DROIT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE	E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE	1136,	

ANNEXE A LA 3ème PARTIE

INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote part appelée	Quote part réelle	Quote part appelée	Quote part réelle
EXERCICE N-1 01/01/2025 - 31/12/2025	482,95	768,84	0,00	
EXERCICE N-2 01/01/2024 - 31/12/2024	708,35	464,16	193,27	170,44

B/ PROCEDURES EN COURS :

- Existe-t-il des procédures en cours ? non

Si oui :

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

SUR LA DEMANDE DE :	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 20/03/2026 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74	DELIVRE PAR LE SYNDIC S.N.C. AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10	Date : 20/03/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE	E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE	1136,	

D/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE OUI

Montant : 22 757,91 €

Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

EXISTENCE D'UNE DETTE OUI

Montant : 8 110,63 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 31/12/2025

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS OUI

Montant : 15 989,10 €

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS

Montant : 75,86 €

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 20/03/2026 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74	DELIVRE PAR LE SYNDIC S.N.C. AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.89.71 Fax: 04.93.56.26.10	Date : 20/03/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE DE A	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE	E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE	1136,	

B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20

SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Pour une date de signature le : 31/03/2026

1 - Montant concernant les lots objets de la mutation (Report du total A+B de la première partie de l'état daté sous déduction éventuelle du total B+C de la deuxième partie de l'état daté)	1 853,18
2 - Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20	683,89
TOTAL	**2 537,07**

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état (validité 1 mois)

NON

ATTENTION

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. En cas de demande d'actualisation dudit certificat, seul le document figurant sur cette page doit être adressé au syndic, en vue de la délivrance du certificat de l'article 20, à la bonne date.

- Compte bancaire séparé au nom du syndicat

- Compte : 19106 00666 4364177696445 CREDIT AGRICOLE
- Iban : BIC AGRIFRPP891 IBAN FR7619106006664364177696445

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 20/03/2026 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74	DELIVRE PAR LE SYNDIC S.N.C. AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.28.10	Date : 20/03/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE(S)	COPROPRIETAIRE(S)	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE	E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE	1136,	

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE

A) RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- I - SYNDIC

- Syndic professionnel : S.N.C. AGENCE DU PORT
  28 Boulevard Stalingrad CS 40557
  06359 NICE CEDEX
- Tel. : 04.93.26.69.71
- Fax. : 04.93.56.26.10
- Carte Professionnelle : 0605 2016 000 006 483 RC : 402532436 NICE
- Garantie de : 11.560.000 Délivrée par GALIAN
- Date de nomination : 27/03/2025
  Renouvellement 30/09/2027

- Compte bancaire séparé au nom du syndicat

- Compte : 19106 00666 4364177696445 CREDIT AGRICOLE
- Iban : BIC AGRIFRPP891 IBAN FR7619106006664364177696445

Exercice comptable du 01/01/2026 au 31/12/2026

- II - ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la derniere assemblée générale :

- III - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS COPROPRIETE

ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

. Multirisques : RC - Incendie - Dégâts des eaux oui

. Garantie : Reconstruction Valeur à neuf

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 20/03/2026 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74	DELIVRE PAR LE SYNDIC S.N.C. AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10	Date : 20/03/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	PROPRIETAIRE VENANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE	E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE	1136,	

- Police Assurances Dommage Ouvrages en cours :

. Au titre de la construction d'origine : non

. Souscrite par le syndicat au titre de travaux : non

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publié à ce jour ? non

Si oui, joindre le procès verbal de l'AG correspondante.

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté à la loi SRU (L. art.49)? non non

SYNDIC

- Syndic professionnel: oui

- La copropriété constitue-t'elle un syndicat unique: oui

Si non, coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent)le(s) lot(s) vendu(s).

ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ? non

- Si oui, préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 20/03/2026 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 56 74	DELIVRE PAR LE SYNDIC S.N.C. AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10	Date : 20/03/2026 Cachet et Signature :

1569

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE	E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE	1136,	

PATRIMONE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ? non

- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générants des revenus (contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...)? non

- Dans l'affirmative, en quoi consistent-ils ?

EXISTENCE D'EMPRUNTS

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains propriétaires ? non

Si oui :
- Objet de l'emprunt :
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots objet des présentes

La mutation entraîne t-elle l'exigibilité de cette somme ?

Joindre si possible, la copie du prêt.

COPROPRIETE EN DIFFICULTE

* Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 20/03/2026 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74	DELIVRE PAR LE SYNDIC S.N.C. AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel. 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.25.10	Date : 20/03/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE	E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE	1136,	

prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? non

* Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? non non

MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :
- d'un arrêté de péril ? non

- d'une déclaration d'insalubrité ? non

- d'une injonction de travaux ? non

- d'une interdiction d'habiter ? non

- d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ? non

- d'une injonction pour le ravalement de façades ? non

- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ? non

DROITS DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ? non

Joindre le procès verbal de l'assemblée

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?

CARNET D'ENTRETIEN

CARNET D'ENTRETIEN : oui

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 20/03/2026 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 68 74	DELIVRE PAR LE SYNDIC S.N.C. AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10	Date : 20/03/2026 Cachet et Signature :

157

IMMEUBLE BÂTI	COPROPRIÉTAIRE (GÉRANT)	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE	E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE	1136,	

- Type immeuble : autre

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 20/03/2026 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74	DELIVRE PAR LE SYNDIC S.N.C. AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10	Date : 20/03/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE	E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE	1136,	

- IV - ASSURANCES

1H0425497 ASSURANCE MULTIRISQUE

Tacite reconduction
ASSURANCE MULTIRISQUE

Souscrit auprés de

ASSURCOPRO
35 RUE ROSSINI
CS 11631
06011 NICE CEDEX 1
Téléphone 04.97.03.05.00

91ZAL8414 ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE

Tacite reconduction
ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE

Souscrit auprés de

ASSURCOPRO
35 RUE ROSSINI
CS 11631
06011 NICE CEDEX 1
Téléphone 04.97.03.05.00

SUR LA DEMANDE DE :	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 20/03/2026 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74	DELIVRE PAR LE SYNDIC S.N.C. AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10	Date : 20/03/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE(S) SIS	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE	E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE	1136,	

B) ETAT SANITAIRE

AMIANTE

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? oui

- Les recherches ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? non

- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 (Décret du 03/06/11) ? oui

Joindre la fiche récapitulative du DTA

PLOMB (Constat de risque d'exposition au plomb)

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ? oui

- Si oui : Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes (art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ? non

TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ? non

Joindre l'état parasitaire, s'il y'a lieu.

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 20/03/2026 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74	DELIVRE PAR LE SYNDIC S.N.C. AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10	Date : 20/03/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE	E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE	1136,.	

AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mérules, etc...: non

- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné non

Dans l'affirmative :

Joindre DPE ou AUDIT

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ? non

- Existe-t'il un contrat de performance énergétique ? non

Joindre le PV de l'assemblée générale

ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ? oui

- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ? oui

- Contrôle technique quinquennal ? oui

- Les travaux de mise aux normes ont-ils concernés :

SUR LA DEMANDE DE :	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE :
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 20/03/2026 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74	DELIVRE PAR LE SYNDIC S.N.C. AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10	Date : 20/03/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE	E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE	1136,	

. ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ? oui
. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ? oui
. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.

PISCINE

- Existence ? non

- Si oui, dispositif de sécurité homologué

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

1925

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 20/03/2026 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 62 06 58 74	DELIVRE PAR LE SYNDIC S.N.C. AGENCE DU PORT 26 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.89.71 Fax: 04.93.56.26.10	Date : 20/03/2026 Cachet et Signature :

1576

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	MODE DE MUTATION
2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE	E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE	1135,	

- IV - NON DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20de la loi 65-557 du 10 juillet 1965

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de : 2 537,07

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en meme temps que la notification de l'art.6 du D 17 mars 1967 adressée au plus tard le :

/____/____/_____|

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A NICE CEDEX LE 20/03/2026

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 20/03/2026 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74	DELIVRE PAR LE SYNDIC S.N.C. AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel. 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10	Date : 20/03/2026 Cachet et Signature :

1572

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



Agence nationale de l'Habitat

FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AA1-413-582

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 25/03/2026

2 pl wilson
06000 Nice

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		***2 WILSON 5 FONCET***	
Adresse de référence de la copropriété		***2 pl wilson 06000 Nice***	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		***5 r foncet 06000 Nice***	
Date d'immatriculation	***27/01/2017***	Numéro d'immatriculation	***AA1-413-582***
Date du règlement de copropriété	***30/04/1985***	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	***Sans objet***

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	***AGENCE DU PORT de numéro SIRET 40253243600035***
Agissant dans le cadre	***d'un mandat de syndic***
Adresse	***28 BOULEVARD STALINGRAD 06300 NICE***
Numéro de téléphone	***0493266971***

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	***Syndicat principal***	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	***Sans objet***	
Spécificités	☐ Syndicat coopératif	☐ Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	***32***
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	***30***
Nombre de bâtiments	***1***
Période de construction des bâtiments *Année d'achèvement de la construction*	***De 1975 à 1993*** ***Non renseigné***
Avez-vous voté l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux (partiellement ou totalement) ?	***Non***
Est-ce que le projet de plan pluriannuel de travaux a été inscrit à l'ordre du jour de votre assemblée générale ?	***Non***

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	☐ individuel ☐ collectif – chauffage urbain ☒ collectif hors chauffage urbain ☐ mixte – chauffage urbain ☐ mixte hors chauffage urbain ☐ sans chauffage
Type d'énergie utilisée (chauffage collectif ou mixte, non urbain)	☐ bois de chauffage ☒ gaz naturel ☐ gaz propane-butane ☐ fioul domestique ☐ charbon ☐ électricité ☐ autre
Nombre d'ascenseurs	***1***

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Approbation des comptes	***Oui***
Date de début de l'exercice clos	***01/01/2025***
Date de fin de l'exercice clos	***31/12/2025***
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	***24/03/2026***
Charges pour opérations courantes	***49101 €***
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	***0 €***
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	***8110 €***
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	***22757 €***
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	***13***
Montant du fonds de travaux	***15501 €***
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	***Non***

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés le 25/03/2026, sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

1579

LE CARNET D'ENTRETIEN
DE VOTRE COPROPRIETE

2 WILSON - 5 FONCET
2 PLACE WILSON
5 RUE FONCET
06000 NICE

Immeuble de 23 lots principaux

⚓ AGENCE DU PORT ⚓

2 WILSON - 5 FONCET

Immeuble de 23 lots principaux 11 lots secondaires,

Immatriculé au registre sous le N° : AA1413582

SYNDIC EN EXERCICE

S.N.C. AGENCE DU PORT
28 Boulevard Stalingrad
CS 40557
06359 NICE CEDEX

Téléphone : 04.93.26.69.71

Carte professionnelle n° 0605 2016 000 006 483
Délivrée par Préfecture des AM
Siret n° 40253243600035 Ape n° 6832A

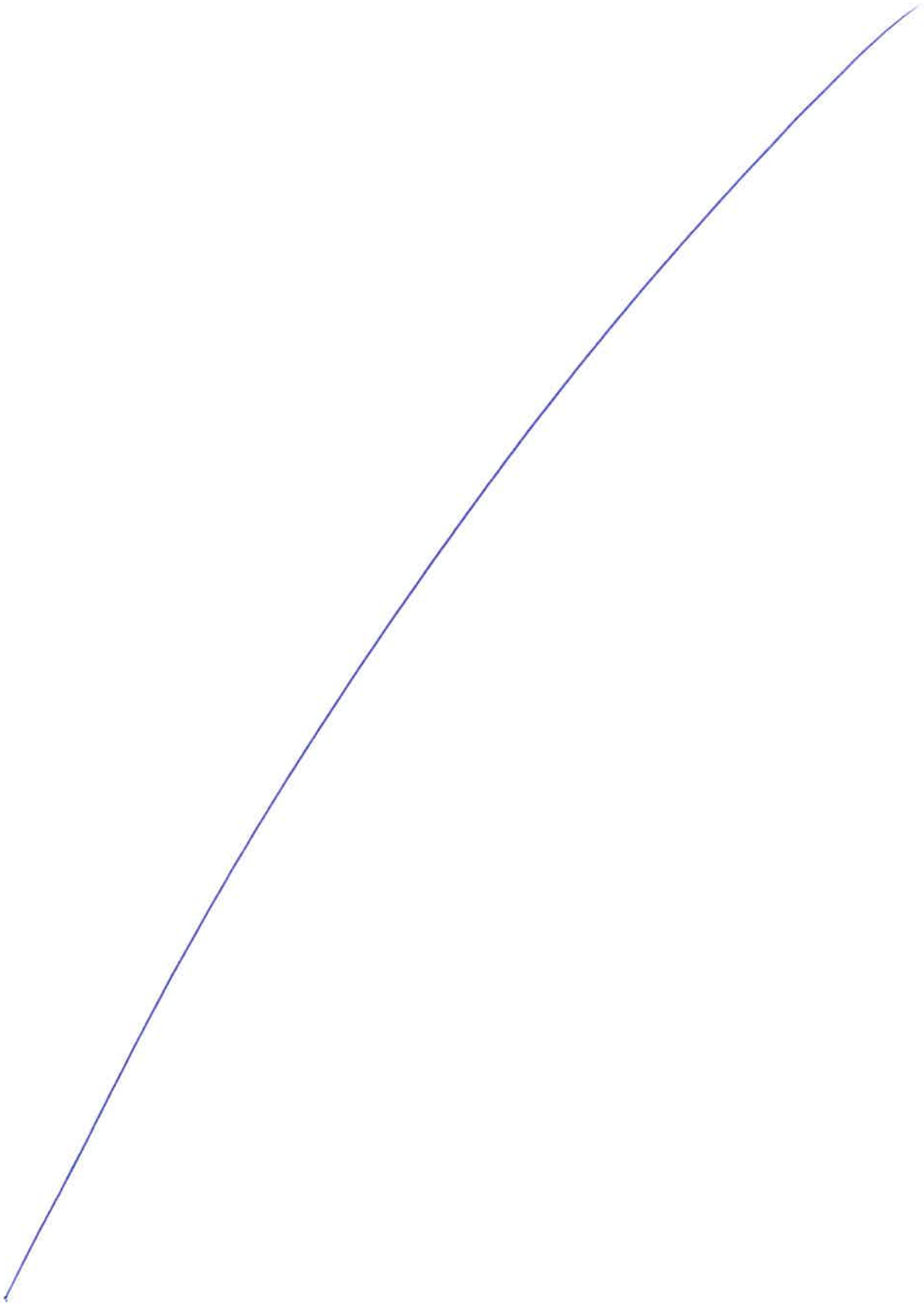
Responsable : Mr HERNANDEZ FABIEN

Comptable : MME TOIHA MIKI
Négociateur :

Mail : hernandez@sncagenceduport.fr

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Mr ou Mme BRILLARD LIONEL
Mr ou Mme CACCIARDI JEAN-CLAUDE
Mr ou Mme DE FRANCONY ANDRE
Mr ou Mme HENRY
Mr ou Mme MANGOT ALAIN
Mr ou Mme PACCHIONI ROBERT
Mr FRANCOIS JEAN-CLAUDE



1H0425497 ASSURANCE MULTIRISQUE

par tacite reconduction
ASSURANCE MULTIRISQUE

Souscrit avec

ASSURCOPRO
35 RUE ROSSINI
CS 11631
06011 NICE CEDEX 1
Téléphone : 04.97.03.05.00

91ZAL8414 ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE

par tacite reconduction
ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE

Souscrit avec

ASSURCOPRO
35 RUE ROSSINI
CS 11631
06011 NICE CEDEX 1
Téléphone : 04.97.03.05.00

C7070903 CONTRAT ASCENSEUR TRIMESTRIEL

par tacite reconduction
CONTRAT ASCENSEUR TRIMESTRIEL

Souscrit avec

SARL EMR
229 BOULEVARD DE LA MADELEINE
06200 NICE
Téléphone : 04.93.87.36.36

CT032370 OCEA LOCATION COMPTEUR

par tacite reconduction
OCEA LOCATION COMPTEUR

Souscrit avec

OCEA SMART BUILDING
SERVICE COMPTABILITE
18 RUE FELIX MANGINI
69338 LYON CEDEX 09
Téléphone : 04.78.33.95.95

C037703 DESINSECTISATION- DERATISATION

par tacite reconduction
DESINSECTISATION- DERATISATION
2 WILSON

Souscrit avec

SAPIAN (ISS HYGIENE)
60 BOULEVARD DU POINT DU JOUR
06700 SAINT LAURENT DU VAR
Téléphone : 04.93.18.10.93

C037692 DESINSECTISATION -DERATISATION

par tacite reconduction
DESINSECTISATION -DERATISATION
5 FONCET

Souscrit avec

SAPIAN (ISS HYGIENE)
60 BOULEVARD DU POINT DU JOUR
06700 SAINT LAURENT DU VAR
Téléphone : 04.93.18.10.93

0230 CONTRAT CURAGE 2 PASSAGES/AN

par tacite reconduction
CONTRAT CURAGE 2 PASSAGES/AN

Souscrit avec

SOCIETE HYDROSONIC
Z.I. LA VALLIERE - BAT. 2
06730 ST ANDRE DE LA ROCHE
Téléphone : 04.93.08.91.91

9570 DESINSECTISATION/DERATISATION

par tacite reconduction
DESINSECTISATION/DERATISATION

Souscrit avec

NUISITEC
88 ROUTE DE GANTA GALET
06200 NICE
Téléphone : 04.22.13.13.01

1087392 EAU (COMPTEUR C03AB764304)

par tacite reconduction
EAU (COMPTEUR C03AB764304)

Souscrit avec

EAU D'AZUR
TSA 91114
06209 NICE CEDEX 3
Téléphone : 0.969.36.05.06

1087394 EAU (COMPTEUR D08TB017979)

par tacite reconduction
EAU (COMPTEUR D08TB017979)

Souscrit avec

EAU D'AZUR
TSA 91114
06209 NICE CEDEX 3
Téléphone : 0.969.36.05.06

1087393 EAU

par tacite reconduction
EAU

Souscrit avec

EAU D'AZUR
TSA 91114
06209 NICE CEDEX 3
Téléphone : 0.969.36.05.06

1087395 EAU BRANCHEMENT

par tacite reconduction
EAU BRANCHEMENT

Souscrit avec

EAU D'AZUR
TSA 91114
06209 NICE CEDEX 3
Téléphone : 0.969.36.05.06

4194730849 COMPTEUR 152

par tacite reconduction
COMPTEUR 152

Souscrit avec

EDF ENTREPRISES
TSA 50001
75937 PARIS CEDEX 19
Téléphone : 0820144003

0279123360 COMPTEUR 698 - 2 WILSON

par tacite reconduction
COMPTEUR 698 - 2 WILSON

Souscrit avec

EDF ENTREPRISES
TSA 50001
75937 PARIS CEDEX 19
Téléphone : 0820144003

3369878J VERIFICATION EXTINCTEUR

par tacite reconduction
VERIFICATION EXTINCTEUR

Souscrit avec

CHUBB (SICLI)
TSA 40057
93736 BOBIGNY CEDEX 9
Téléphone : 07.77.36.06.28

04.93.55.11.94 TELEPHONE ASCENSEUR

par tacite reconduction
TELEPHONE ASCENSEUR

Souscrit avec

ORANGE
TSA 40816
92896 NANTERRE CEDEX 9

230 CONTRAT NETTOYAGE 5 FONCET

par tacite reconduction
CONTRAT NETTOYAGE 5 FONCET

Souscrit avec

ALBINO NETTOYAGE
16 RUE FONCET
06000 NICE
Téléphone : 04.93.13.45.66

230.. CONTRAT NETTOYAGE 2 WILSON

par tacite reconduction
CONTRAT NETTOYAGE 2 WILSON

Souscrit avec

CONSIDERNET
1 AVENUE A. BAUDUC
06100 NICE
Téléphone : 06.17.97.11.71

TRAVAUX EN COURS VOTES OU EN PROJET

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
		PARTIES COMMUNES MISE AUX NORMES PORTES COUPE-FEU (FINANCEMENT FONDS LOI ALUR)	Votés le 25/06/2020 Budget 1430.00€
Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	SAID CONSTRUCTIONS 220 AVENUE DU CAMPON 06110 LE CANNET **Téléphone : 06.61.68.32.30**	**PARTIES COMMUNES** REFECTION CORNIQUE 4EM ETAGE	Votés le 08/04/2021 Budget 1461.00€
Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	SAID CONSTRUCTIONS 220 AVENUE DU CAMPON 06110 LE CANNET **Téléphone : 06.61.68.32.30**	**PARTIES COMMUNES** REFECTION TOTAL CORNICHE 1ER ETAGE 5 FONCET	Votés le 08/04/2021 Budget 5091.00€
Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	NISSA RENOVATION 10 RUE FRANCOIS CARLO 06000 NICE **Téléphone : 06.61.68.32.30**	**PARTIES COMMUNES** MISE EN PLACE D'UNE PORTE COUPE-FEU POUR LE LOCAL VIDE-ORDURES DU 2 PLACE WILSON SELON DEVIS NISSA RENOVATION	Votés le 14/03/2024 Budget 1738.00€
Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	NISSA RENOVATION 10 RUE FRANCOIS CARLO 06000 NICE **Téléphone : 06.61.68.32.30**	**PARTIES COMMUNES** MISE EN PLACE D'UNE PORTE COUPE-FEU POUR LE LOCAL VIDE-ORDURES DU 5 RUE FONCET SELON DEVIS NISSA RENOVATION .	Votés le 14/03/2024 Budget 1320.00€
Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	SUD ANTENNE(NPU) L'ANTINEA BAT. 3 95 BOULEVARD DE CESSOLE 06100 NICE **Téléphone : 04 92 09 78 09**	**PARLOPHONE** REFECTION DU PARLOPHONE COTE 2 PLACE WILSON AVEC REMPLACEMENT OBLIGATOIRE DES COMBINES PRIVATIFS	Votés le 01/04/2024 Budget 3200.00€
Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	HEDHILI 11 RUE ST HONORE 06200 NICE **Téléphone : 04.93.16.83.50** **BET SALADINO** 37 AVENUE AUBER 06000 NICE **Téléphone : 04 89 97 83 55**	**PARTIES COMMUNES** RESTRUCTURATION DES BALCONS SELON DEVIS HEDHILI	Votés le 27/03/2025 Budget 40018.00€

TRAVAUX EN COURS VOTES OU EN PROJET

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
		PARTIES COMMUNES REFECTION ENTRE LES 5EME ET 4EME ETAGES DE L'IMMEUBLE 2 PLACES WILSON DE L' ETANCHEITE ENTRE LA CORNICHE FACADE	Votés le 27/03/2025 Budget 7500.00€

TRAVAUX REALISES

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
01	**AD AFFRESCO** 61 BOULEVARD FRANCOIS GROSSO 06000 NICE **Téléphone : 04.93.96.90.71**	**Bat. 01** RAVALEMENT DES FACADES	Réalisés le 31/12/2006 Pour 124960.72€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
03		**Bat. 03** REFECTION PORTE ENTREE 5 FONCET	Réalisés le 31/12/2006 Pour 3452.69€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
03		**Bat. 03** REALISATION RENFORCEMENT LOGGIA 5 FONCET	Réalisés le 31/12/2006 Pour 2468.70€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
02		**Bat. 02** REMISE EN ETAT MARQUISE 2 WILSON	Réalisés le 31/12/2006 Pour 4224.95€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
01		**Bat. 01** TVX REMPLACEMENT ZINC SUR FACADES	Réalisés le 31/12/2006 Pour 3727.10€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
03		**Bat. 03** POSE PICS ANTI-PIGEONS 2 WILSON	Réalisés le 31/12/2006 Pour 1539.46€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
03		**Bat. 03** POSE PICS ANTI-PIGEONS 5 FONCET	Réalisés le 31/12/2006 Pour 891.25€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
03		**Bat. 03** REFECTION CAGE ESCALIERS 5 FONCET	Réalisés le 31/12/2006 Pour 13943.10€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
03		**Bat. 03** SUPPLEMENT REFECTION CAGE ESCALIERS 5 FONCET	Réalisés le 31/12/2006 Pour 4003.16€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
01		**Bat. 01** TRAVAUX PRIVATIFS VOLETS SUR COUR	Réalisés le 31/12/2006 Pour 5902.29€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
01		**Bat. 01**	Réalisés le 31/12/2006 Pour 4879.38€

TRAVAUX REALISES

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
		REMPLACEMENT COLONNE EU	

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
01		**Bat. 01** REPARATION TUYAU SOUS TOITURE	Réalisés le 31/12/2006 Pour 2808.29€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
02		**Bat. 02** INSTALLATION COLONNE DE TERRE 2 WILSON	Réalisés le 31/12/2008 Pour 1290.98€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
03		**Bat. 03** INSTALLATION COLONNE DE TERRE 5 FONCET	Réalisés le 31/12/2008 Pour 1064.12€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
01	**ETS BUTTELLI NE PAS UTILISER** ST RMOAN DE BELLET 14 CHEMIN JEAN BAGNIS 06200 NICE **Téléphone : 04.93.37.82.18**	**Bat. 01** PONCAGE DES MARBRES 5 FONCET	Réalisés le 31/12/2008 Pour 5981.02€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
02	**SARL FAIRE ET DES FERS** QUARTIER DE LA ROSEYRE 594 - CD 15 06390 CONTES **Téléphone : 04.93.79.37.32**	**Bat. 02** TRAVAUX GAINE ASCENSEUR	Réalisés le 31/12/2013 Pour 45408.33€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
02		**Bat. 02** ETUDE RENOVATION PC 2 WILSON	Réalisés le 31/12/2013 Pour 2699.89€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
02		**Bat. 02** REFECTION COLONNE EU 2 WILSON	Réalisés le 31/12/2013 Pour 2949.93€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
04	**SARL EMR** 229 BOULEVARD DE LA MADELEINE 06200 NICE **Téléphone : 04.93.87.36.36**	**Bat. 04** RENOVATION CABINE ASCENSEUR	Réalisés le 31/12/2013 Pour 6373.24€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
02	**ESPOSITO ELECTRICITE** 15 RUE DES MOULINS 98000 MONACO	**Bat. 02** MISE AUX NORMES ELECTRIQUES 2 WILSON	Réalisés le 31/12/2013 Pour 33742.36€

TRAVAUX REALISES

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	Téléphone : 00377 97771558		

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
01	**VEIGA MARQUES** 16 RUE R.P LOUIS FROLLA 98000 MONACO MC **Téléphone : 00377.92161280**	**Bat. 01** CREATION TRAPPE A FUMEES	Réalisés le 31/12/2013 Pour 5824.29€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
02	**VEIGA MARQUES** 16 RUE R.P LOUIS FROLLA 98000 MONACO MC **Téléphone : 00377.92161280** **GARCIA-ROMEU** 3 RUE DE MAEYER 06300 NICE **Téléphone : 04.93.56.70.23**	**Bat. 02** REMISE EN PEINTURE PARTIES COMMUNES 2 WILSON	Réalisés le 31/12/2013 Pour 45803.57€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
02		**Bat. 02** TVX MENUISERIES FENETRES PC	Réalisés le 31/12/2013 Pour 19078.26€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
02	**VEIGA MARQUES** 16 RUE R.P LOUIS FROLLA 98000 MONACO MC **Téléphone : 00377.92161280**	**Bat. 02** PONCAGE SOLS 2 WILSON	Réalisés le 31/12/2013 Pour 9143.17€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
02		**Bat. 02** POSE FAUX PLAFONDS PC 2 WILSON	Réalisés le 31/12/2013 Pour 10875.68€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
02		**Bat. 02** REMPLACEMENT BOITES AUX LETTRES 2 WILSON	Réalisés le 31/12/2015 Pour 3914.47€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
02	**PORCU** 81 BIS BOULEVARD PASTEUR 06300 NICE **Téléphone : 04.93.86.43.71**	**Bat. 02** PEINTURE PORTE ENTREE WILSON	Réalisés le 31/12/2015 Pour 488.50€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	

TRAVAUX REALISES

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
01		**Bat. 01** PROCEDURE SOULIER CLIMATISATION	Réalisés le 31/12/2016 Pour 1813.00€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
01		**Bat. 01** REMISE EN ETAT BALCONS	Réalisés le 31/12/2016 Pour 6591.50€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
01	**SOCIETE HYDROSONIC** Z.I. LA VALLIERE - BAT. 2 06730 ST ANDRE DE LA ROCHE **Téléphone : 04.93.08.91.91**	**Bat. 01** CURAGE CANALISATIONS EU	Réalisés le 31/12/2016 Pour 1630.00€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
01		**Bat. 01** PROCEDURE SOULIER CHEMINEE	Réalisés le 31/12/2017 Pour 1800.00€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
01	**SAID CONSTRUCTIONS** 220 AVENUE DU CAMPON 06110 LE CANNET **Téléphone : 06.61.68.32.30**	**Bat. 01** CONSOLIDATION PLANCHER	Réalisés le 31/12/2018 Pour 31743.00€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
01	**ME GIANQUINTO STEPHANE** 2 RUE GUBERNATIS 06000 NICE **Téléphone : 04.93.13.49.44**	**PARTIES COMMUNES Bat. 01** SAISIE IMMOBILIERE PETITES LOCATIONS	Réalisés le 31/12/2019 Pour 3303.00€

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	STAN 60 COURSIVE DES CHARPENTIERS ZI SECTEUR A3 06700 ST LAURENT DU VAR **Téléphone : 04.93.27.91.75**	**PARTIES COMMUNES** PURGE CORNICHES	Réalisés le 31/12/2020 Pour 1148.50€

1594

Audit & Maîtrise d'œuvre - Mesurage - Amiante - Plomb - Termites - Légionelle ...

BRED expertise recherche diagnostic bureau
Toute la Pathologie du Bâtiment

RAPPORT ETAT DES RISQUES D'ACCESSIBILITE AU PLOMB DANS LES PEINTURES

Conforme à l'arrêté du 12.07.1999

N° 2004/NI-07-334 du 19 juillet 2004

REÇU LE : 23 JUIL. 2004 CABINET TORDO-SILVERI

1. OBJET

Le présent rapport a pour objet de présenter les résultats des risques d'accessibilité au plomb dans les peintures dans les parties communes et / ou privatives des biens repris ci-après.
Les mesures sont effectuées à l'aide d'un analyseur à fluorescence X (XRF) portatif.

2. TEXTES DE REFERENCES

- **Article L1334-5 du code de la santé publique** (loi n° 98-657 du 29.07.1998, article 123),
- **Articles R.32-10, R.32-11, R.32-12 du code de la santé publique** (décret n° 99-484 du 09.06.1999),
- **Article R.32-2 du code de la santé publique** (décret n° 99-483 du 09.06.1999),
- **Arrêté du 12 juillet 1999** relatif au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures pris pour application de l'article R32-2 du code de la santé publique,
- **Circulaire du 16 janvier 2001** (Guide méthodologique) pour la réalisation de l'état des risques d'accessibilité au plomb.

3. LIEU D'INTERVENTION

Intervention réalisée le :	Lundi 19 juillet 2004
En présence de :	
☒ Dans les parties communes	☐ Dans les parties privatives

Syndic :	CABINET TORDO		
Copropriété :	2 PLACE WILSON-5 RUE FONCET		
Coordonnées :	2 Place Wilson 06000 NICE		
Situation :	Bât. : Du rez-de-chaussée au R+5	Cage : 1	Type : Habitation
Autres locaux associés ☐ oui ☒ non	☐ Garage	☐ Cave	☐ Autre :

4. CONCLUSION

Dans le cadre et les limites de la présente mission, pour les parties visitées auxquelles notre contrôleur a eu accès, la présence de revêtements **dégradés** contenant du plomb a été mise en évidence lors de notre intervention dans le bien cité en référence, à une concentration > ou égale à 1 mg.Pb/cm²(seuil réglementaire).

Nous pouvons conclure à une accessibilité au plomb positive dans les peintures.

Nice, le : 20 juillet 2004 Intervenant : Thomas BENEVENT - BRED INGENIERIE

Nota : conformément à l'article R. 32-12 du code de la Santé Publique, cet état des risques d'accessibilité doit également être tenu à disposition des agents ou services mentionnés aux articles L. 772 et L. 795-1 ainsi que, le cas échéant, aux inspecteurs du travail et aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale.

Arénas Nice-Premier - 455, Promenade des Anglais - 06299 Nice cedex 3
Tél. : 04 93 21 50 90 - Fax : 04 93 72 06 73 - E-mail : bred.expertise@coplan.fr

BRED - SARL au capital de 15.245 € - APE 742 C - SIRET 397 705 955 00011 - TVA Intracommunautaire FR 29 397 705 955

BRED

ANNEXE 1 (3 pages)
FICHES DE RELEVES DE MATERIAUX CONTROLES – 2004/NI-07-334

1. RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Intervenant(s)	: Thomas BENEVENT
Adresse d'intervention	: 2 WILSON/5 FONCET-2 Place Wilson-06000 NICE
Immeuble habité	: ■ oui - ☐ non
Présence d'enfants mineurs	: ■ oui - ☐ non – ☐ non communiquée

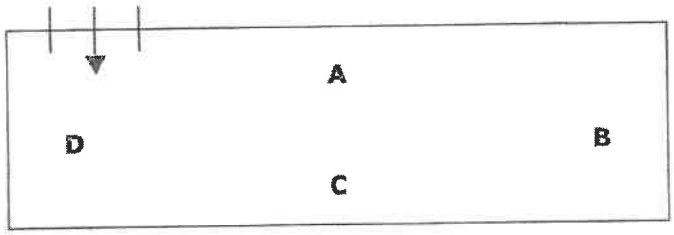
2. EMPLACEMENT DES POINTS DE MESURES ET CONCENTRATION EN PLOMB

Date de relevé	: Lundi 19 juillet 2004
Bâtiment - Repérage (nom, n° ...)	: 2 WILSON/5 FONCET-2 Place Wilson-06000 NICE
Fonction/usage/type d'activité	: Habitation
Parties communes	: Du rez-de-chaussée au 5ème étage

Les contrôles ont donc été réalisés sur les locaux définis dans le(s) tableau(x) ci-après, en respect des conventions suivantes :

A est le mur par lequel on entre, puis on tourne dans le sens horaire. (voir les plans joints si la pièce présente une géométrie spécifique).
Chaque mur est découpé en quatre zones, plus ou moins selon sa surface.

Deux mesures sont effectuées dans une zone inférieure à un mètre de hauteur.
Les deux autres mesures sont effectuées dans la zone supérieure à un mètre.



Seules les surfaces directement accessibles ont pu être testées.

Les valeurs des concentrations relevées sont jointes, pour la totalité des éléments contrôlés, dans le(s) tableau(x) joint(s) ci-après.

3. REMARQUES

Colonne « ETAT » : Bon état — Ecaillé — Dégradé — Fissuré — Craqué — Choqué

Les locaux, ou zone de locaux, concernés par des relevés de concentrations > 1mg.Pb / cm² doivent, en fonction des informations portées dans la colonne « ***état*** », faire l'objet de travaux palliatif ou curatif afin de supprimer le(s) risque(s) d'accessibilité au plomb des surfaces dégradées mises en évidence lors de l'état d'accessibilité.. Notamment le revêtement doit, si l'état est défini comme :

- « **Bon état** » : pas de travaux de remise en état des peintures
- « **Ecaillé** » : faire l'objet de travaux de remise en état,
- « **Dégradé** » : faire l'objet de travaux de remise en état,
- « **Fissuré** » : faire l'objet de travaux de recouvrement,
- « **Craqué** » : faire l'objet de travaux de recouvrement,
- « **Choqué** » : faire l'objet de travaux de recouvrement.

Travaux de recouvrement ou travaux de remise en état sans entraîner la dissémination de poussières de plomb, à effectuer par une *entreprise habilitée* :

- mise en peinture classique ou doublage des parois,
- décapage chimique, thermique et par grenaillage
- suppression des peintures,
- remplacement de partie d'ouvrage.

Nota :

Dans le rapport sont notés uniquement :

- **les éléments unitaires, dont le revêtement présente une concentration en plomb supérieure à 1 mg Pb/cm², accompagnés de leur état de surface,**
- les éléments unitaires sur lesquels les mesures n'ont pu être réalisées.

1556

BREDI

Copropriété : 2 PLACE WILSON & 5 FONCET
Adresse : 2 Place Wilson
06000 NICE

CABINET TORDO SILVERI

PARTIES COMMUNES

Immeuble habité et présence d'enfants

N°	Etage	Côté	Pièce	Elément	Support	Revêt.	Etat	Taux dégr. en %	Date/Time	Resultat	Pbc
77	RDC	A1	ENTREE	PORTE	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	10	19/07/2004 11:58	POS	1,43
78	RDC	B1	ENTREE	MUR	PLATRE	PEINTURE	BON ETAT		19/07/2004 11:59	POS	4,43
79	RDC	D1	ENTREE	MUR	PLATRE	PEINTURE	BON ETAT		19/07/2004 11:59	POS	4,55
80	RDC	B1	ENTREE	MUR	PLATRE	MOULURE	BON ETAT		19/07/2004 12:00	POS	3,2
81	RDC	D1	ENTREE	MUR	PLATRE	MOULURE	BON ETAT		19/07/2004 12:01	NEG	0,07
82	RDC	B1	DEGT	PORTE	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:02	NEG	0,41
83	RDC	B2	DEGT	PORTE	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:02	NEG	0,03
84	RDC	C1	DEGT	PORTE	BOIS	PEINTURE	BON ETAT		19/07/2004 12:02	POS	1,46
85	RDC	C1	DEGT	MUR	PLATRE	PEINTURE	DEGRADE	20	19/07/2004 12:03	NEG	0,01
86	RDC	C1	DEGT	MUR	BOIS	MOULURE	DEGRADE	20	19/07/2004 12:04	NEG	0,24
87	RDC		ESCALIER	MUR	PLATRE	PEINTURE	DEGRADE	20	19/07/2004 12:04	NEG	0,01
88	RDC		ESCALIER	AUTRE	METAL	RAMPE	CHOQUE	20	19/07/2004 12:04	POS	7,17
89	RDC		ESCALIER	FENETRE	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:05	POS	2,6
90	RDC		ESCALIER	G.CORPS	METAL	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:05	NEG	0
91	ETAGE1	B1	DEGT	PORTE	BOIS	PEINTURE	BON ETAT		19/07/2004 12:06	POS	3,34
92	ETAGE1	D1	DEGT	PORTE	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	20	19/07/2004 12:07	POS	5,11
93	ETAGE1	C1	DEGT	MUR	PLATRE	PEINTURE	DEGRADE	20	19/07/2004 12:07	NEG	0,03
94	ETAGE1	C1	DEGT	MUR	BOIS	MOULURE	CHOQUE	10	19/07/2004 12:08	NEG	0,23
95	ETAGE1		ESCALIER	MUR	PLATRE	PEINTURE	BON ETAT		19/07/2004 12:08	NEG	0,02
96	ETAGE1		ESCALIER	MUR	BOIS	MOULURE	BON ETAT		19/07/2004 12:09	NEG	0,31
97	ETAGE1		ESCALIER	FENETRE	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:10	POS	2,48
98	ETAGE2	B1	DEGT	PORTE	BOIS	PEINTURE	CHOQUE	30	19/07/2004 12:11	POS	5,82
99	ETAGE2	D1	DEGT	PORTE	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:11	POS	4,71
100	ETAGE2	C1	DEGT	MUR	PLATRE	PEINTURE	BON ETAT		19/07/2004 12:11	NEG	0,01
101	ETAGE2	C1	DEGT	MUR	BOIS	MOULURE	BON ETAT		19/07/2004 12:12	NEG	0,01
102	ETAGE2		ESCALIER	MUR	PLATRE	PEINTURE	BON ETAT		19/07/2004 12:12	NEG	0,02
103	ETAGE2		ESCALIER	MUR	BOIS	MOULURE	CHOQUE	10	19/07/2004 12:12	NEG	0,02
104	ETAGE2		ESCALIER	AUTRE	METAL	RAMPE	CHOQUE	10	19/07/2004 12:13	POS	2,94
105	ETAGE2		ESCALIER	FENETRE	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	10	19/07/2004 12:13	POS	2,2
106	ETAGE2		ESCALIER	G.CORPS	METAL	PEINTURE	DEGRADE	10	19/07/2004 12:14	POS	10,13
107	ETAGE3	B1	DEGT	PORTE	BOIS	PEINTURE	CHOQUE	10	19/07/2004 12:15	POS	3,33
108	ETAGE3	D1	DEGT	PORTE	BOIS	PEINTURE	CHOQUE	10	19/07/2004 12:15	POS	1,76
109	ETAGE3	C1	DEGT	MUR	PLATRE	PEINTURE	BON ETAT		19/07/2004 12:16	NEG	0,02
110	ETAGE3	C1	DEGT	MUR	BOIS	MOULURE	BON ETAT		19/07/2004 12:16	NEG	0,26
111	ETAGE3		ESCALIER	MUR	PLATRE	PEINTURE	BON ETAT		19/07/2004 12:17	NEG	0,07
112	ETAGE3		ESCALIER	MUR	BOIS	MOULURE	BON ETAT		19/07/2004 12:17	NEG	0,02
113	ETAGE3		ESCALIER	AUTRE	METAL	RAMPE	CHOQUE	30	19/07/2004 12:18	POS	5,48
114	ETAGE3		ESCALIER	FENETRE	BOIS	PEINTURE	CHOQUE	30	19/07/2004 12:19	POS	1,26
115	ETAGE4	B1	DEGT	PORTE	BOIS	PEINTURE	CHOQUE	30	19/07/2004 12:20	POS	3,21
116	ETAGE4	D1	DEGT	PORTE	BOIS	PEINTURE	CHOQUE	30	19/07/2004 12:21	POS	2,87
117	ETAGE4		ESCALIER	AUTRE	METAL	RAMPE	DEGRADE	20	19/07/2004 12:22	POS	3,2
118	ETAGE4		ESCALIER	FENETRE	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:22	POS	1,66
119	ETAGE5	A1	DEGT	PORTE	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:23	POS	5,54
120	ETAGE5	A2	DEGT	PORTE	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:23	NEG	0,31

1557

BRED

Copropriété : 2 PLACE WILSON & 5 FONCET
Adresse : 2 Place Wilson
06000 NICE

CABINET TORDO SILVERI

PARTIES COMMUNES

Immeuble habité et présence d'enfants

N°	Etage	Côté	Pièce	Elément	Support	Revêt.	Etat	Taux dégr. en %	Date/Time	Resultat	Pbc
N°	Etage	Côté	Pièce	Elément	Support	Revêt.	Etat	Taux dégr. en %	Date/Time	Resultat	Pbc
121	ETAGE5	A3	DEGT	PORTE	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:24	POS	1,79
122	ETAGE5	A4	DEGT	PORTE	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:26	NEG	0,23
123	ETAGE5	B1	DEGT	PORTE	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:26	NEG	0,12
124	ETAGE5	C1	DEGT	PORTE1	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:26	NEG	0,22
125	ETAGE5	C1	DEGT	PORTE2	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:27	NEG	0,08
126	ETAGE5	C1	DEGT	PORTE3	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:27	NEG	0,74
127	ETAGE5	C1	DEGT	PORTE4	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:27	NEG	0,11
128	ETAGE5	C1	DEGT	PORTE5	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:28	NEG	0,28
129	ETAGE5	C1	DEGT	PORTE6	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:28	NEG	0,22
130	ETAGE5	C1	DEGT	PORTE7	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:29	NEG	0,21
131	ETAGE5	C1	DEGT	PORTE8	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:29	NEG	0,31
132	ETAGE5	D1	DEGT	PORTE	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:29	NEG	0,16
133	ETAGE5	A5	DEGT	PORTE	BOIS	PEINTURE	DEGRADE	30	19/07/2004 12:30	NEG	0,9
134	ETAGE5	C1	DEGT	MUR	PLATRE	PEINTURE	DEGRADE	20	19/07/2004 12:30	NEG	0,01
135	ETAGE5	D1	DEGT	MUR	PLATRE	PEINTURE	DEGRADE	20	19/07/2004 12:31	NEG	0,03

1558

eltron

Rapport n°:2412036080

COPROPRIÉTÉ

«2 PLACE WILSON»

2 PLACE WILSON - 06000 NICE

INSTALLATION ASCENSEUR



RAPPORT DE CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

SELON R.134-11 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION ET ARRETE DU 7 AOUT 2012 MODIFIE.

REPRÉSENTANT DE LA COPROPRIÉTÉ

AGENCE DU PORT
28 BOULEVARD STALINGRAD CS 40557
06300 NICE

SARL ELTRON

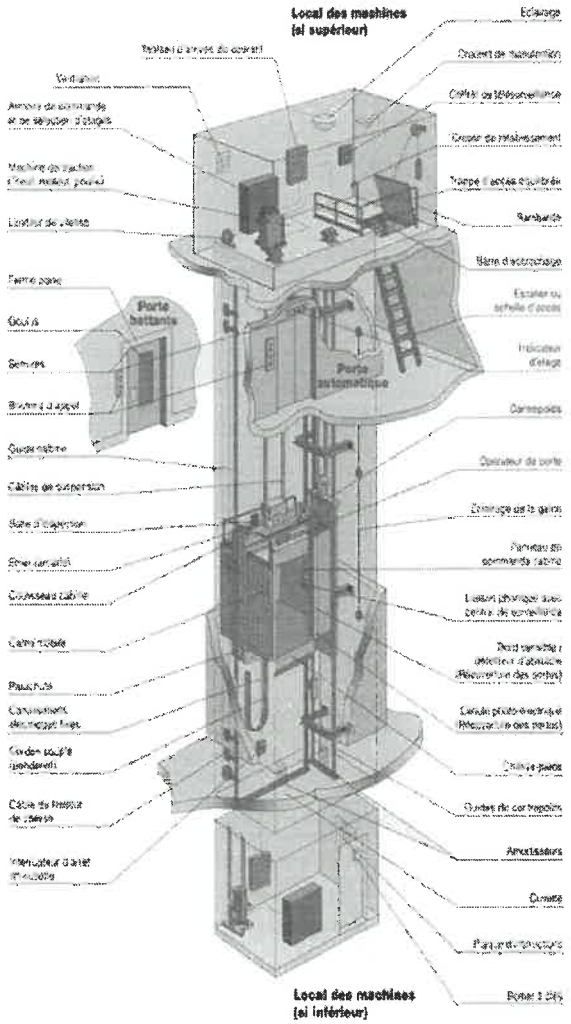
Central Buro – 73 Avenue du Campon
06110 – LE CANNET
Tél. : 04.93.81.21.10

SARL au capital de 2 000 €
RCS CANNES 491 953 105
Siret 491 953 105 000 21

SOMMAIRE

I. GENERALITES
II. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES PRINCIPALES DE L'INSTALLATION
III. GLOSSAIRE
IV. PARTIES CONTROLEES
V. MENTIONS LEGALES
VI. RECAPITULATIF DES DISPOSITIFS DE SECURITE NON INSTALLES
VII. RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS ET ANOMALIES CONSTATEES

Lexique ascenseur



1600

I. GENERALITES

Date de la vérification	:	Le lundi 9 décembre 2024
Accompagné de	:	M. ALLEGRUCCI SOCIETE EMR
Identification de l'appareil	:	7070903
Désignation	:	ASCENSEUR
Description de l'établissement	:	«A USAGE D'HABITATION»
Commande du	:	DEVIS ACCEPTE
Contrôle réalisé par	:	DESCHAMPS LAURENT
Société de maintenance	:	EMR
Type de contrat de maintenance	:	U&H MINIMAL

1861

RESIDENCE
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU - 06000 NICE

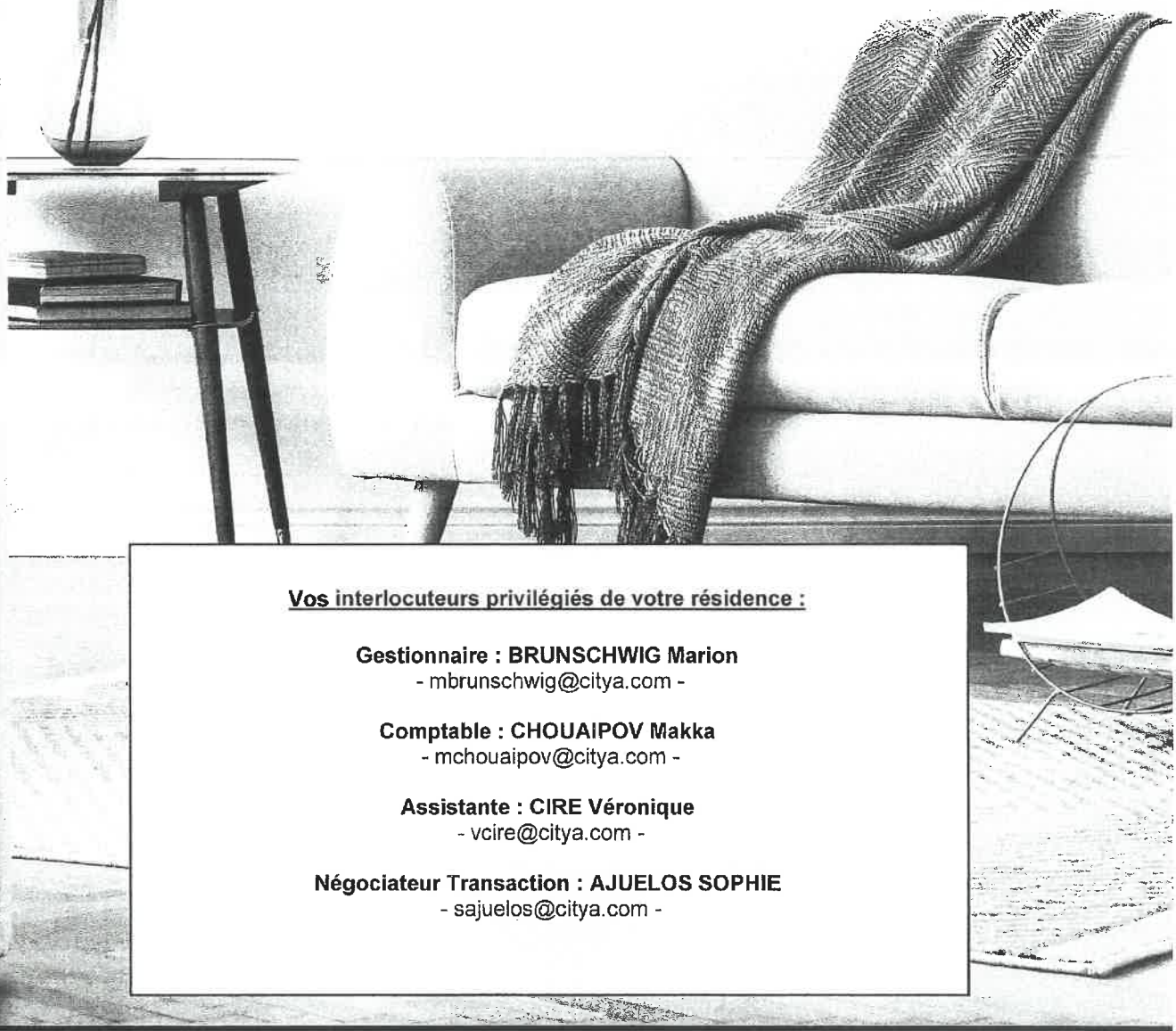
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE annuelle
Du mercredi 02 avril 2025

1801

CITYA
IMMOBILIER

PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : BRUNSCHWIG Marion
- mbrunschwig@citya.com -

Comptable : CHOUAIPOV Makka
- mchouaipov@citya.com -

Assistante : CIRE Véronique
- vcire@citya.com -

Négociateur Transaction : AJUELOS SOPHIE
- sajuelos@citya.com -

Le **mercredi 02 avril 2025 à 10h00**, les copropriétaires de la résidence **4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU - 06000 NICE** se sont réunis **4 RUE CLEMENCEAU 2EME ETAGE 06000 NICE** en assemblée générale **annuelle** sur convocation du syndic CITYA DALBERA, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet **CITYA DALBERA** est représenté par **BRUNSCHWIG Marion**.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que **11 copropriétaires sur 19** sont présents ou valablement représentés et représentent **854 tantièmes / 1000 tantièmes.**

4 CLEMENCEAU (102) - DE FERRIER DE MONTAL - GARD (19) - FARACHE ANDRE /YANICK / PATRICE / MARCELLE (46) - HAMMILL (94) représentant GUILLON JEAN-PAUL (7) - LES OLIVIERS (298) représenté par AGIR PACA - LYMPHA IMMO (31) - MERION (72) représentant CHARPENTIER (80) - MERLOT PIERRE (39) - SAVINI MICHEL (66) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

S.C.I. DEVILLIERS (4), Madame LECONTE CHANTAL MADELEINE DOMINIQUE (10), M. ou Mme MAHAUX - DIETRICH (60), Société PETITES LOCATIONS (3), Indivision PINARELLO / ATAUN (8), S.C.I. SIXTINE (52), Monsieur THEVENOT GUILLAUME (5), M. ou Mme TOUATI LOIC (4),

représentant 146 tantièmes / 1000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : Société MERION représenté par M. LACOMBE.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 31 tantièmes / 854 tantièmes.
LYMPHA IMMO (31),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 854 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 823 tantièmes / 854 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 823 tantièmes / 823 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : M. FARACHE.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 854 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 854 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 823 tantièmes / 854 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 1 totalisant 31 tantièmes
N'ont pas pris part au vote : LYMPHA IMMO (31),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 823 tantièmes / 823 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : LE SYNDIC représenté par Mme BRUNSCHWIG.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 854 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 854 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 823 tantièmes / 854 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 1 totalisant 31 tantièmes
N'ont pas pris part au vote : LYMPHA IMMO (31),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 823 tantièmes / 823 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°05: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024, nécessaires à la validité de la décision, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 854 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 854 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 823 tantièmes / 854 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 1 totalisant 31 tantièmes
N'ont pas pris part au vote : LYMPHA IMMO (31),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 823 tantièmes / 823 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N du 01/01/2024 au 31/12/2024. Article 24

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N arrêté au 31/12/2024.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 854 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 854 tantièmes.
Votes pour : 11 copropriétaire(s) représentant 854 tantièmes / 854 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 854 tantièmes / 854 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2026 au 31/12/2026. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2026 et finissant le 31/12/2026 arrêté à la somme de 39 000.00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 854 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 854 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 823 tantièmes / 854 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 1 totalisant 31 tantièmes
N'ont pas pris part au vote : LYMPHA IMMO (31),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 823 tantièmes / 823 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA DALBERA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA DALBERA représenté par M. Didier MARIE, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 06052016000010907 délivrée par la Chambre de Commerce de NICE, Garantie Financière assurée par CEGC.

Le syndic est nommé pour une durée de 15 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 02/04/2025 pour se terminer le 30/06/2026.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 5 250.95 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne Société MERION pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.
Votes pour : 11 copropriétaire(s) représentant 854 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 854 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Fonds de travaux loi ALUR - Décision à prendre sur le montant de la cotisation annuelle obligatoire. Article 24

L'assemblée générale :

Après avoir pris acte que l'article 14-2-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose à compter du 1er janvier 2023 pour toutes les copropriétés de plus de 10 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble quelle que soit leur taille :

- de constituer un fonds de travaux pour les dépenses concernant :

l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global,

la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires

les travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,

les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux,

- d'alimenter ce fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel ni, en cas d'adoption d'un Plan Pluriannuel Travaux, à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté,

- de verser ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires dont les intérêts produits seront définitivement acquis au syndicat des copropriétaires,

- de rattacher le fonds de travaux ainsi constitué aux lots ; il ne sera donc pas remboursé au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

Et après avoir délibéré décide :

- de fixer le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux à :

. 10 % du budget prévisionnel annuel. Le montant de cette cotisation annuelle sera par conséquent révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel

- d'appeler ces sommes sur la base des charges communes générales en quatre trimestres égaux et exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Pour l'année en cours, ces sommes seront appelées sur le nombre de trimestres restants à courir sur l'exercice en cours, à parts égales, exigibles le 1er jour de chaque trimestre,

- de placer ce fonds de travaux sur un compte séparé rémunéré ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 31 tantièmes / 854 tantièmes.
LYMPHA IMMO (31),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 854 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 823 tantièmes / 854 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 823 tantièmes / 823 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Validation du règlement intérieur. Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du document joint à la convocation, valide le projet de règlement intérieur. Celui-ci sera envoyé à l'ensemble des copropriétaires et affiché dans les parties communes.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 854 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 854 tantièmes.
Votes pour : 11 copropriétaire(s) représentant 854 tantièmes / 854 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 854 tantièmes / 854 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Demande de la SCI LES OLIVIERS: réalisation d'une trémie entre le rez-de-chaussée et le sous-sol pour l'installation d'un monte-charge - local rez-de-chaussée. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, autorise la SCI LES OLIVIERS, propriétaire des lots n°17 (local à usage commercial ayant accès directement sur l'Avenue Georges Clémenceau) 5, 9 et 12 de la copropriété, à procéder à la réalisation d'une trémie de 162x129cm de dimension pour la pose d'un monte-charge entre le sous-sol et le rez-de-chaussée des locaux.

Ces travaux seront réalisés en suivant les prescriptions :

- de la notice descriptive du projet de travaux réalisée par le cabinet INGEI, bureau d'étude et maître d'œuvre ;

- de la demande de déclaration préalable de travaux ;

- Plus généralement, dans le respect de l'ensemble des règles obligatoires et conformément aux autorisations administratives nécessaires.

Ces travaux seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du locataire du lot de copropriété n°17, à savoir la société KM NICE.

Le bénéficiaire de la présente autorisation devra obtenir tous les accords administratifs éventuellement requis dont il devra faire son affaire personnelle.

Tous travaux d'entretien, de petites ou de grosses réparations à réaliser ultérieurement sur le nouvel ouvrage devront rester à la charge exclusive du bénéficiaire de la présente autorisation et de ses ayants-droits.

Tous frais résultant de la présente autorisation, y compris les honoraires de tous les intervenants, devront demeurer à la charge exclusive du bénéficiaire de la présente autorisation qui s'y oblige.

L'autorisation est validée sous réserve de toutes les autorisations administratives requises.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.
Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 31 tantièmes / 1000 tantièmes.
LYMPHA IMMO (31),

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 823 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 823 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Demande de la SCI LES OLIVIERS: modification de la façade du local du rez-de-chaussée, lot n°17. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, autorise la SCI les Oliviers à modifier la façade du local du rez-de-chaussée, lot n°17 selon la demande jointe sous réserve des autorisations administratives.

Tous les frais afférents seront à la charge exclusive du demandeur.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.
Votes contre : 10 copropriétaire(s) représentant 752 tantièmes / 1000 tantièmes.
CHARPENTIER (80), DE FERRIER DE MONTAL - GARD (19), FARACHE ANDRE /YANICK / PATRICE / MARCELLE (46), GUILLON JEAN-PAUL (7), HAMMILL (94), LES OLIVIERS (298), LYMPHA IMMO (31), MERION (72), MERLOT PIERRE (39), SAVINI MICHEL (66),

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 102 tantièmes / 1000 tantièmes.
4 CLEMENCEAU (102),

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 752 tantièmes / 1000 tantièmes.

L'assemblée générale refuse le projet de modification de façade joint à la convocation.

La SCI les Oliviers proposera un nouveau projet de modification de façade qui sera soumis au vote d'une prochaine assemblée générale. Le coffret électrique devra être adjoint au projet.

L'assemblée générale demande que la façade du local soit de la même couleur que la façade de l'immeuble et que l'enseigne soit d'une couleur neutre.

RESOLUTION N°13: Point d'information concernant la procédure SDC/LES PETITES LOCATIONS.

Le syndic donne toutes informations utiles concernant la procédure LES PETITES LOCATIONS et informe l'Assemblée Générale que l'affaire a été renvoyée une nouvelle fois. La prochaine audience aura lieu le 12/05/2025.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°14: Questions diverses.

- Point concernant le DPE collectif et PPPT validés lors de l'assemblée générale du 10/06/2024 : le diagnostic sera réalisé courant 2nd semestre 2025.

- Discussion concernant le ravalement de façade de l'immeuble : un chiffrage sera demandé pour avoir une idée du coût des travaux. Ces travaux seront mis à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

- un rappel sera fait aux propriétaires de la cour afin que leurs locataires cessent de faire sécher leur linge dans la cour.

- une mise en demeure sera envoyée à la SCI Devilliers pour le paiement des charges d'électricité de leur parking privatif. Il est de nouveau constaté le jour de l'assemblée que l'éclairage du parking est allumé en continu.

- un container sera rajouté dans la cour.

- il est demandé de trouver une solution afin qu'on ne puisse plus s'assoir sur la marche devant la porte de l'immeuble

- le syndic demandera à la ville de Nice le curage du regard devant l'immeuble.

- point concernant les odeurs dans l'immeuble

- le syndic demandera l'enlèvement des boites à nuisitec dans les étages.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

1107

BRUNSCHWIG Marion / CIRE Véronique

NICE, le mercredi 2 avril 2025

****

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

****

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. **Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**
2. **Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.**
3. **Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.**
4. **Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.**
5. **Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.**

****

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11h07.

DISPOSITIONS LEGALES :

→ Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ".

→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Présidente de séance,

Scrutateur de séance,

CITYA DALBERA

Gestionnaire Copropriété,

BRUNSCHWIG Marion

1808

BRUNSCHWIG Marion / SOYER AGNES

NICE, le 25.03.2026

CITYA DALBERA IMMOBILIER

RESIDENCE
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU

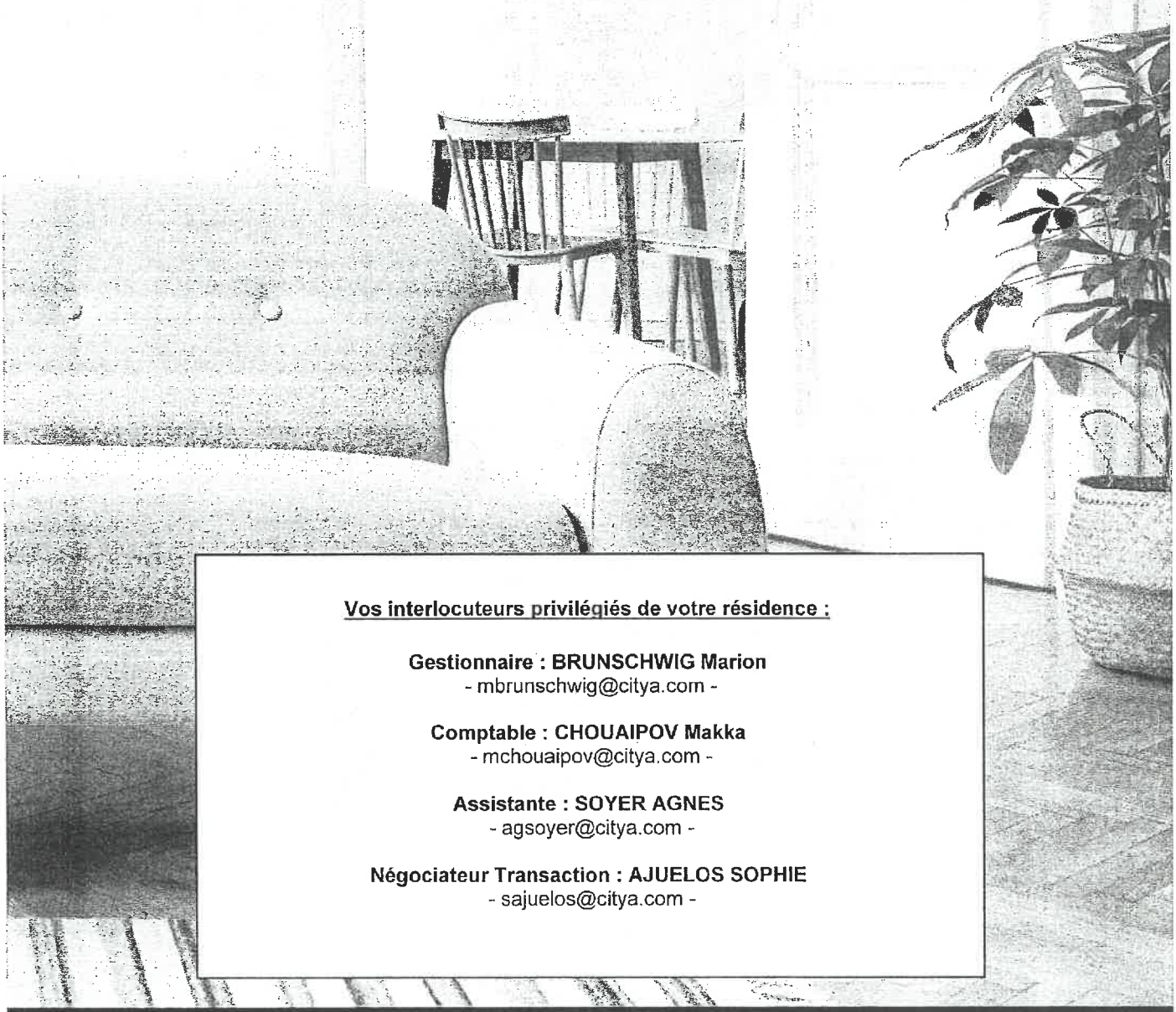
06000 NICE

1805

CITYA
IMMOBILIER

CONVOCATION

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : BRUNSCHWIG Marion
- mbrunschwig@citya.com -

Comptable : CHOUAIPOV Makka
- mchouaipov@citya.com -

Assistante : SOYER AGNES
- agsoyer@citya.com -

Négociateur Transaction : AJUELOS SOPHIE
- sajuelos@citya.com -

RESIDENCE
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
06000 NICE

Si vous ne pouvez assister à l'assemblée générale et pour éviter les frais d'une nouvelle convocation, vous pouvez adresser votre pouvoir, soit à la personne de votre choix, soit au syndic qui les distribuera conformément aux dispositions de l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967, soit voter avec votre formulaire de vote par correspondance.

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir participer à l'assemblée ANNUELLE des copropriétaires de votre syndicat qui se tiendra le :

MERCREDI 22 AVRIL 2026 à 10h00
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU, 2EME ETAGE, AU CABINET EXPERT COMPTABLE
06000 NICE

afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION N°01 Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. article 24

RESOLUTION N°02 Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. article 24

RESOLUTION N°03 Election du secrétaire de séance de l'assemblée. article 24

RESOLUTION N°04 Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2025 au 31/12/2025. article sans vote

RESOLUTION N°05 Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2025 au 31/12/2025 (comptes joints à la convocation en annexe). article 24

RESOLUTION N°06 Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 1er janvier 2027 au 31 décembre 2027. article 24

RESOLUTION N°07 Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA DALBERA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°08 Election du conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

RESOLUTION N°09 Décision de nommer un Maître d'œuvre concernant les travaux de ravalement des façades article 24

RESOLUTION N°09a Choix de l'architecte Stephane Ciais article 24

RESOLUTION N°09b Choix du BET Saladino article 24

RESOLUTION N°09c Choix du BET Cutri article 24

RESOLUTION N°10 Point d'information concernant la procédure SDC/Les petites locations. article sans vote

RESOLUTION N°11 Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote. article sans vote

****

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

****

Les notifications et les mises en demeure sont valablement faites par voie électronique (article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965). Par exception, les notifications et mises en demeure sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception lorsqu'un copropriétaire demande à les recevoir par voie postale (articles 64-1 et suivants du décret du 17 mars 1967).

****

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. **Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**
2. **Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.**
3. **Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.**
4. **Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.**
5. **Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.**

****

✷ Mise à disposition des pièces justificatives :

Le Cabinet CITYA DALBERA tiendra à la disposition de tous les copropriétaires, l'ensemble des pièces justificatives, le **15.04.2026** en ses bureaux, 18 RUE DE L'HOTEL DES POSTES à NICE, **de 9 h 00 à 11 h 30 et de 14 h 00 à 16 h 30, en prenant rendez-vous avec le service comptable 48 heures à l'avance.**

✷ Mandat de représentation :

Vous trouverez ci-joint un pouvoir de représentation dans l'hypothèse où vous ne pourriez assister personnellement à cette assemblée générale. Nous vous rappelons que « tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat – chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, il peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% des voix du syndicat « (article 22-loi du 10 juillet 1965).

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus sont :

→ **Président M. MERLOT, M. FARACHE, Société MERION**

Conformément à la loi, nous vous prions de trouver joints à la convocation les documents suivants :

→ un pouvoir,
→ le formulaire de vote par correspondance,
→ le projet des résolutions,
→ le relevé général des dépenses,
→ le projet budget prévisionnel **N+1**
→ le projet budget prévisionnel **N+2**
→ l'état financier après répartition et la situation de trésorerie du syndicat **(annexe N°1)**,
→ le compte de gestion général **(annexe N°2)**,
→ le compte de gestion pour les opérations courantes **(annexe N°3)**,
→ le compte de gestion pour travaux clos **(annexe N°4)**,

1612

→ le compte de gestion pour travaux non clôturés (**annexe N°5**),
→ le contrat de mandat de syndic,
→ le(s) devis.

Vous souhaitant bonne réception des présentes et restant à votre disposition,
Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

CITYA DALBERA
le Gestionnaire de Copropriété,
BRUNSCHWIG Marion

CITYA DALBERA
le Directeur (trice),
M. Didier MARIE

PROJET DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du mercredi 22 avril 2026

RESOLUTION N°01 Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : ....

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°02 Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : ... et ....

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°03 Election du secrétaire de séance de l'assemblée. article 24

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : ... .

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, les bulletins de vote par correspondance, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°04 Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2025 au 31/12/2025. article sans vote

Le conseil syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°05 Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2025 au 31/12/2025 (comptes joints à la convocation en annexe). article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025, nécessaires à la validité de la décision, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°06 Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 1er janvier 2027 au 31 décembre 2027. article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2027 et finissant le 31/12/2027 arrêté à la somme de 40 000.00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°07 Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA DALBERA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). article 25 ou à défaut article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA DALBERA représenté par M. Didier MARIE, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 06052016000010907 délivrée par la Chambre de Commerce de NICE, Garantie Financière assurée par CEGC.

Le syndic est nommé pour une durée de 36 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 23/04/2026 pour se terminer le 22/04/2029.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 5 500.00 EUROS TTC sans augmentation annuelle) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne ... pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat. Article 25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

RESOLUTION N°08 Election du conseil syndical. article 25 ou à défaut article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus sont : M. FARACHE, M. MERLOT, MERION représenté par M. Lacombe

Sont candidats :

-M. FARACHE

-M.MERLOT

-MERION représenté par M. LACOMBE

L'assemblée générale nomme M. / Mme pour une durée de 3 ans en qualité de membres du conseil syndical :

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 25 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat. Article 25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

RESOLUTION N°09 Décision de nommer un Maître d'œuvre concernant les travaux de ravalement des façades article 24

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications qui lui sont données, et examiné les devis des Entreprises (copies jointes aux convocations) :

a/ architecte Stephane Ciais : 5500 € TTC

b/BET Saladino: 2 880€ TTC

c/ BET Cutri : 3 360€ TTC

décide de missionner un maître d'œuvre pour les travaux de ravalement des façades.

Elle donne accord sur la proposition de l'Entreprise ayant recueilli le plus de vote POUR parmi les sous-résolutions suivantes, qui sera chargée de la mission. Le budget correspondant, sera appelé les 01/07/2026 en charges communes générales.

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maitre d'ouvrage délégué concernant ces travaux, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 4% HT du montant HT des travaux.

Ces honoraires seront exigibles le 1er juillet 2026.

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°09a Choix de l'architecte Stephane Ciais article 24

L'Assemblée Générale donne accord sur la proposition de l'architecte Stephane Ciais pour un montant 5 500.00 € TTC

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°09b Choix du BET Saladino article 24

L'Assemblée Générale donne accord sur la proposition du BET Saladino pour un montant de 2 880€ TTC

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°09c Choix du BET Cutri article 24

L'Assemblée Générale donne accord sur la proposition du BET Cutri pour un montant 3 360.00 € TTC

Cette décision pour être adoptée devra recueillir la majorité de l'Article 24 de la loi du 10/07/1965 soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

RESOLUTION N°10 Point d'information concernant la procédure SDC/Les petites locations. article sans vote

Le syndic donne toutes informations utiles concernant la procédure les PETITES LOCATIONS et informe l'Assemblée Générale que le propriétaire PETITES LOCATIONS a assigné le Syndicat des copropriétaires devant la Cour d'Appel le 26 janvier 2026.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°11 Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote. article sans vote

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

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

****

1616

ETAT DES DEPENSES
du 01/01/2025 Au 31/12/2025

BIEN CHEZ SOI — CityaQualité 05 61 12 92 16 qualite@citya.com

Votre Gestionnaire
BRUNSCHWIG Marion - 04.93.85.28.30
mbrunschwig@citya.com

NICE le 24/03/2026

Immeuble (2043) : SDC 4 CLEMENCEAU
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU

06000 NICE

Charges immeubles	Montant	Total	Part Locat.	Dont TVA
0100 CHARGES COMMUNES GENERALES				
EAU				
60100100 FACTURES EAU				
10/03/2025 FAC 6911884 REA du 10/03/2025	2349.76			
01/07/2025 7280671 REA du 01/09/2025	2634.93			
31/12/2025 EAU DIVISIONNAIRE 806 M3 * 5.46 EUROS	-4400.76	583.93	583.93	
EAU		***583.93***	***583.93***	
ELECTRICITE				
60200100 ELECTRICITE				
07/01/2025 Fact 10217344979 EDF DU 07/01/2025	410.53			
24/01/2025 Fact 10218710927 EDF DU 24/01/2025	-0.38			
27/05/2025 Fact 10227510790 EDF DU 27/05/2025	140.97			
07/07/2025 Fact 10230354335 EDF du 07/07/2025	147.29	698.41	698.41	
ELECTRICITE		***698.41***	***698.41***	
FOURNITURES				
60609100 FOURNITURES RECUPERABLES				
60609300 FOURNITURES NON RECUPERABLES				
25/04/2025 ACHAT 1 BADGE/ PROP PETITES LOCATIONS	-12.10	-12.10	0.00	
FOURNITURES		***-12.10***	***0.00***	
NETTOYAGE DES LOCAUX				
61100100 NETTOYAGE DES LOCAUX				
31/01/2025 Fact 900140143 PEF 01/2025	862.54			
28/02/2025 Fact 900241787 PEF SERVICES 02/2025	862.54			
31/03/2025 Fact 900343343 PEF SERVICES 03/2025	862.54			
30/04/2025 Fact 900444917 PEF SERVICES 04/2025	862.54			
31/05/2025 Fact 900546448 PEF SERVICES 05/2025	862.54			
30/06/2025 Fac 900647980 PEF SERVICES 06/2025	862.54			
31/07/2025 FACT 900749620 PEF 07/2025	862.54			
01/09/2025 Fact PEF SERVICES 08/2025	862.54			
02/10/2025 Fact PEF SERVICES 09/2025	862.54			
31/10/2025 901054304 PEF SERVICES 10/2025	862.54			
30/11/2025 901155791 PEF SERVICES 11/2025	862.54			
31/12/2025 901257494 PEF SERVICES 12/2025	862.54	10350.48	10350.48	
NETTOYAGE DES LOCAUX		***10350.48***	***10350.48***	
LOCATIONS IMMOBILIERES				
61200300 LOCATION - LOYERS - CHARGES				
01/01/2025 SULO / LOCATION CONTENEURS 2024/ PROVISION	-360.00			
01/01/2025 91366895 SULO 2024 RECU EN 2025	376.49			

Powered by ICS

1817

ETAT DES DEPENSES
du 01/01/2025 Au 31/12/2025

BIEN CHEZ SOI | CityaQualité 05 61 12 92 16 qualite@citya.com

Votre Gestionnaire
BRUNSCHWIG Marion - 04.93.85.28.30
mbrunschwig@citya.com

NICE le 24/03/2026

Immeuble (2043) : SDC 4 CLEMENCEAU
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU

06000 NICE

Charges immeubles	Montant	Total	Part Locat.	Dont TVA
09/05/2025 91443457 SULO OS GPOC AVR 2025	73.51			
20/08/2025 91452912 SULO OS GPOC JUIL 2025	49.01	139.01	0.00	
LOCATIONS IMMOBILIERES		***139.01***	***0.00***	
CONTRATS				
61400300 CONTRATS NON RECUPERABLES				
03/01/2025 FC48319 NUISITEC DU 01/01/2025 AU 31/12/2025	275.00			
07/06/2025 Fact 25166921 SICLI VERIF EXTINCTEURS	182.65	457.65	0.00	
CONTRATS		***457.65***	***0.00***	
ENTRETIEN - REPARATIONS				
61500100 ENTRETIEN REPARATIONS RECUP				
06/01/2025 FAC 900139804 PEF/ RMPL ET MISE EN PLACED'UN TUBE LED	59.40			
01/04/2025 FAC FD18597 SEP / REPRISE FIXATION POMPE	192.50			
26/05/2025 FAC 25-05-869 OTTOBAT REPARATION VERRIER	407.00			
27/11/2025 25-11-951 OTTOBAT ZINC ENVOLE EN TOITURE	297.00	955.90	955.90	
61500300 TRAVAUX ENTRETIEN NON RECUP				
25/02/2025 FAC 25063451 CHUBB REMPLACEMENT EXTINC-TEURS	763.18			
21/03/2025 FAC 118822 HYDROSONIC CURAGE EU EV	586.63			
20/06/2025 FAC 120999 HYDROSONIC PASSAGE CAMERA	324.50			
30/06/2025 FAC 25060 EMP CREATION CUNETTE CAVE	591.80	2266.11	0.00	
ENTRETIEN - REPARATIONS		***3222.01***	***955.90***	
ASSURANCES				
61600300 ASSURANCES				
01/01/2025 LMS AXA 2602726304 2025	11434.62			
15/10/2025 3PCS00036-000071 CITYA DU 01.04.25 AU31.12.2025	74.25	11508.87	0.00	
ASSURANCES		***11508.87***	***0.00***	
HONORAIRES SYNDIC				
62110300 HONORAIRES SYNDIC				
21/01/2025 Honoraires Janvier 2025	379.13			
21/02/2025 Honoraires Fevrier 2025	421.27			
20/03/2025 Honoraires Mars 2025	421.27			
18/04/2025 Honoraires Avril 2025	437.57			
21/05/2025 Honoraires Mai 2025	437.57			
20/06/2025 HONORAIRES 06/2025	437.57			
20/07/2025 Honoraires Juillet 2025	437.57			
20/08/2025 Honoraires Aout 2025	437.57			
19/09/2025 Honoraires Septembre 2025	437.57			
20/10/2025 Honoraires Octobre 2025	437.57			
19/11/2025 Honoraires Novembre 2025	437.57			
19/12/2025 Honoraires Decembre 2025	437.57	5159.80	0.00	
62228300 PRESTATION 24/24				
21/05/2025 Honoraires Mai 2025	31.20			

Powered by ICS

ETAT DES DEPENSES
du 01/01/2025 Au 31/12/2025

BIEN CHEZ SOI — CityaQualité 05 61 12 92 16 qualite@citya.com

Votre Gestionnaire
BRUNSCHWIG Marion - 04.93.85.28.30
mbrunschwig@citya.com

NICE le 24/03/2026

Immeuble (2043) : SDC 4 CLEMENCEAU
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU

06000 NICE

Charges immeubles	Montant	Total	Part Locat.	Dont TVA
20/06/2025 PRESTATION 24/7 - 06/2025	31.20			
20/07/2025 Honoraires Juillet 2025	31.20			
20/08/2025 Honoraires Aout 2025	31.20			
19/09/2025 Honoraires Septembre 2025	31.20			
20/10/2025 Honoraires Octobre 2025	31.20			
19/11/2025 Honoraires Novembre 2025	31.20			
19/12/2025 Honoraires Decembre 2025	31.20	249.60	0.00	
HONORAIRES SYNDIC		***5409.40***	***0.00***	
FRAIS POSTAUX				
62130300 FRAIS POSTAUX				
21/02/2025 AFFRANCHISSEMENT 02/2025	22.54			
20/03/2025 AFFRANCHISSEMENT 03/2025	68.98			
18/04/2025 AFFRANCHISSEMENT 04/2025	32.84			
20/06/2025 AFFRANCHISSEMENT 06/2025	4.72			
04/07/2025 AFFRANCHISSEMENT 07/2025	14.85			
19/09/2025 AFFRANCHISSEMENT 09/2025	26.24			
08/10/2025 AFFRANCHISSEMENT 10/2025	19.70			
19/11/2025 AFFRANCHISSEMENT 11/2025	14.00			
17/12/2025 AFFRANCHISSEMENT 12/2025	4.72	208.59	0.00	
FRAIS POSTAUX		***208.59***	***0.00***	
AUTRES HONORAIRES SYNDIC				
62230300 AUTRES HONORAIRES SYNDIC				
21/02/2025 RELANCE FOURNISSEURADHESION ACTRADIS	49.20	49.20	0.00	
62229200 CDT ART 19 - TRANSM HUISSIER				
AUTRES HONORAIRES SYNDIC		***49.20***	***0.00***	
FRAIS D'AG ET CS				
62220300 FRAIS D'AG ET CS				
20/03/2025 BORDEREAU ENVOI CV AG 02.04.25	5.46			
18/04/2025 BORDEREAUX ENVOI RAR PV AG	2.34	7.80	0.00	
FRAIS D'AG ET CS		***7.80***	***0.00***	
RENUMERATIONS TIERS INTERVEN.				
62300300 AUTRES INTERVENANTS				
29/09/2025 29092025 LEBE FRAIS HUISSIER PROCEDUREPETITES LOCATIONS	153.36	153.36	0.00	
62301300 PRESTATION 24/24				
21/02/2025 Honoraires Fevrier 2025	31.20			
20/03/2025 Honoraires Mars 2025	31.20			
18/04/2025 Honoraires Avril 2025	31.20			
21/05/2025 Honoraires Mai 2025	31.20			
20/06/2025 PRESTATION 24/7 - 06/2025	31.20			
20/07/2025 Honoraires Juillet 2025	31.20			

Powered by ICS

1819

ETAT DES DEPENSES
du 01/01/2025 Au 31/12/2025

BIEN CHEZ SOI — CityaQualité 05 61 12 92 16 qualite@citya.com

Votre Gestionnaire
BRUNSCHWIG Marion - 04.93.85.28.30
mbrunschwig@citya.com

NICE le 24/03/2026

Immeuble (2043) : SDC 4 CLEMENCEAU
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU

06000 NICE

Charges immeubles	Montant	Total	Part Locat.	Dont TVA
20/08/2025 Honoraires Aout 2025	31.20			
19/09/2025 Honoraires Septembre 2025	31.20			
20/10/2025 Honoraires Octobre 2025	31.20			
19/11/2025 Honoraires Novembre 2025	31.20			
19/12/2025 Honoraires Decembre 2025	31.20	343.20	0.00	
62302300 FACTURATION LRE				
20/02/2025 LRE RELANCES01/2025	3.46	3.46	0.00	
RENUMERATIONS TIERS INTERVEN.		***500.02***	***0.00***	
FRAIS BANQUE				
66200300 FRAIS BANQUE				
03/04/2025 FRAIS DE BANQUE	30.00			
03/07/2025 FRAIS DE BANQUE	30.00			
01/10/2025 FRAIS DE BANQUE	30.00			
31/12/2025 FRAIS DE BANQUE	30.00	120.00	0.00	
FRAIS BANQUE		***120.00***	***0.00***	
CHARGES COMMUNES GENERALES (1) à répartir en 1000 parts		**33243.27**	**12588.72**	
4000 CHARGES D'ASCENSEUR				
ELECTRICITE				
60223100 ELECTRICITE				
05/02/2025 10219514483 EDF DU 05/02/2025	107.56			
05/04/2025 10223774276 EDF 05/04/2025	97.22			
05/06/2025 10228143987 EDF DU 05/06/2025	120.71			
26/08/2025 10232421103 EDF 05/08/2025	160.38			
05/10/2025 10236672057 EDF DU 05/10/2025	146.32			
05/12/2025 10240933752 EDF DU 05/12/2025	160.67	792.86	792.86	
ELECTRICITE		***792.86***	***792.86***	
CONTRATS				
61421100 CONTRATS RECUPERABLES				
01/01/2025 Fact 48778292 KONE 1 TR 2025	598.90			
19/02/2025 Fact 48825866 KONE 2 TR 2025	598.90			
04/06/2025 Fac 48890887 KONE 3 TR 2025	598.90			
02/09/2025 48930406 KONE 4 TR 2025	598.90	2395.60	2395.60	
CONTRATS		***2395.60***	***2395.60***	
CHARGES D'ASCENSEUR (40) à répartir en 1000 parts		**3188.46**	**3188.46**	
6000 CHARGES EAU FROIDE 5.46 Eu./M3				
EAU				
60123100 M3 EAU FROIDE				

Powered by ICS

1860

ETAT DES DEPENSES
du 01/01/2025 Au 31/12/2025

BIEN CHEZ SOI — CityaQualité 05 61 12 92 16 qualite@citya.com

Votre Gestionnaire
BRUNSCHWIG Marion - 04.93.85.28.30
mbrunschwig@citya.com

NICE le 24/03/2026

Immeuble (2043) : SDC 4 CLEMENCEAU
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU

06000 NICE

Charges immeubles	Montant	Total	Part Locat.	Dont TVA
31/12/2025 EAY DIVISIONNAIRE 5.46 E * 756 M3	4127.76			
31/12/2025 ANNUL EAU DIVISIONNAIRE 756 M3	-4127.76			
31/12/2025 EAU DIVISIONNAIRE 806 M3 * 5.46 EUROS	4400.76	4400.76	4400.76	
EAU		***4400.76***	***4400.76***	
CHARGES EAU FROIDE (1) à répartir en 806 M3		**4400.76**	**4400.76**	
6500 PRESTATIONS PARTICULIERES				
CONTRATS				
61440100 CONTRATS RECUPERABLES				
30/01/2025 Fact FSGEE692830 OCEA 2025	189.24	189.24	189.24	
CONTRATS		***189.24***	***189.24***	
PRESTATIONS PARTICULIERES (65) à répartir en 16 parts		**189.24**	**189.24**	

TOTAL GENERAL	Charges	Dont TVA
Total des charges	41021.73	
Partie Locative	20367.18	
Partie Propriétaire	20654.55	

Powered by ICS

Cabinet de gestion DALBERA
(syndic DALBERA)
18 RUE DE L'HOTEL DES POSTES
06300 NICE
Tel.: 04.93.85.22.27 Fax:

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
SDC 4 CLEMENCEAU (2043)
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
06000 NICE

NICE, le 24 Mars 2026

Etat financier apres repartition au 31/12/2025

ANNEXE 1

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

	Exercice précédent	Exercice clos
Trésorerie		
50 Fonds placés	2098.25	**2207.81**
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)	27195.03	**21520.80**
Trésorerie disponible Total I	29293.28	**23728.61**

	Exercice précédent	Exercice clos
Provisions et avances		
1032 Avances travaux	5871.25	**5871.25**
105 Fonds travaux	5820.27	**8952.14**
121 Travaux décidés par l'assemblée générale	10207.01	**10129.98**
Total I	21898.53	**24953.37**

II - CREANCES

	Exercice précédent	Exercice clos
45 Copropriétaires Sommes exigibles restant à recevoir (2)	2209.17	**5821.34**
40 Fournisseurs	538.83	**564.70**
47 Compte d'attente	0.05	
Total II	2748.05	**6386.04**
Total général I + II	32041.33	**30114.65**

DETTES

	Exercice précédent	Exercice clos
45 Copropriétaires Excédents versés (2)	5426.63	**4699.79**
40 Fournisseurs	433.95	**30.00**
46 Débiteurs et créditeurs divers	33.20	
47 Compte d'attente	3684.07	**0.06**
48 Compte de régularisation	564.95	**431.43**
Total II	10142.80	**5161.28**
Total général I + II	32041.33	**30114.65**

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

(2) Liste individualisée (noms et montants) ci-jointe

1281

Cabinet de gestion DALBERA
(syndic DALBERA)
18 RUE DE L'HOTEL DES POSTES
06300 NICE
Tel.: 04.93.85.22.27 Fax:

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SDC 4 CLEMENCEAU (2043)
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
06000 NICE

NICE, le 24 Mars 2026

SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 31/12/2025

Nom du copropriétaire	A		B	C	D = A+B-C	E	F	G = E-F	H = D+G	H = D+G
	Solde en début d'exercice		Appels et divers dépenses	Règlements et divers recettes	Solde en fin d'exercice	Charges réparties	Appels de la période	Solde de répartition	Solde à approuver	
	Débiteur	Créditeur							Débiteur	Créditeur
0937 4 CLEMENCEAU	0.00		4307.96	4307.96	0.00	4099.26	3910.38	188.88	188.88	
0023 CHARPENTIER	0.00		3096.60	3096.60	0.00	3031.91	2862.58	169.33	169.33	
0944 DE FERRIER DE MONTAL - GARD		176.00	1213.60	1037.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
0928 DEVILLIERS	1739.49		440.30	362.41	1817.38	132.97	125.00	7.97	1825.35	
0936 FARACHE		512.24	2105.49	1593.25	0.00	1884.77	1970.91	-86.14		86.14
0941 GUILLON JEAN-PAUL		105.18	315.54	373.52	-163.16	312.43	295.04	17.39		145.77
0929 HAMMILL		921.87	3764.61	3806.48	-963.74	3722.21	3489.65	232.56		731.18
0935 LECONTE CHANTAL MADELEINE DOMINIQUE	0.00		585.31	585.31	0.00	643.68	556.05	87.63	87.63	
0017 LES OLIVIERS		2632.27	10825.31	10963.25	-2770.21	10852.44	9953.59	898.85		1871.36
0945 LYMPHA IMMO	0.00		1490.05	1490.05	0.00	1201.23	1372.57	-171.34		171.34
0943 MAHAUX - DIETRICH		625.98	2512.13	1886.15	0.00	2516.37	2336.61	179.76	179.76	
0942 MERION	0.00		2825.67	2825.67	0.00	2773.20	2615.05	158.15	158.15	
0922 MERLOT PIERRE		438.30	1752.83	1761.51	-446.98	1761.81	1638.71	123.10		323.88
0932 PETITES LOCATIONS	463.15		1790.19	182.63	2070.71	324.50	225.84	98.66	2169.37	
0940 PINARELLO / ATAUN	0.00		448.75	448.75	0.00	441.58	415.41	26.17	26.17	
0927 SAVINI MICHEL	6.53		3088.26	3889.62	-794.83	3019.72	2895.20	124.52		670.31
0946 SHKUTKO NIKOL	0.00		370.54	185.27	185.27	708.14	666.96	41.18	226.45	
0939 SIXTINE	0.00		2734.51	2734.51	0.00	2487.39	2582.41	-95.02		95.02
0930 THEVENOT GUILLAUME		14.79	238.29	792.63	-569.13	178.05	213.71	-35.66		604.79
0938 TOUATI LOIC	0.00		1481.69	746.62	735.07	930.13	874.95	55.18	790.25	
	2209.17	5426.63	45387.63	43069.79	-899.62	41021.79	39000.62	2021.17	5821.34	4699.79

1822

Cabinet de gestion DALBERA
(syndic DALBERA)
18 RUE DE L'HOTEL DES POSTES
06300 NICE
Tel.: 04.93.85.22.27 Fax:

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SDC 4 CLEMENCEAU (2043)
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
06000 NICE

NICE, le 24 Mars 2026

ANNEXE 2

Compte de gestion general de l'exercice clos realise (N) du 01/01/2025 au 31/12/2025
Et budget previsionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2027 au 31/12/2027

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex.Précédent approuvé	Ex.Clos Budget voté	Ex.Clos Réalisé a approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel a voter
60 Achats de matières et fournitures					
601 Eau	4276.12	5500.00	4984.69	4700.00	4400.00
602 Electricité	1297.33	1180.00	1491.27	1320.00	1320.00
606 Fournitures	0.00	0.00	-12.10	0.00	0.00
61 Services extérieurs					
611 Nettoyage des locaux	10048.92	9100.00	10350.48	9825.60	10500.00
612 Locations immobilières	360.00	360.00	139.01	360.00	360.00
614 Contrats de maintenance	3493.40	3250.00	3042.49	3950.00	3950.00
615 Entretien et petites réparations	621.00	1924.65	3222.01	1743.45	2370.00
616 Primes d'assurances	10657.85	11550.00	11508.87	11000.00	11000.00
62 Frais d'administration et honoraires					
6211 Rémunération du syndic	4893.69	5250.95	5159.80	5250.95	5250.00
6213 Frais postaux	290.93	410.00	208.59	300.00	300.00
6222 Prestations particulières	0.00	374.40	257.40	374.40	374.40
6223 Autres honoraires	0.00	0.00	49.20	0.00	0.00
623 Rémunérations de tiers intervenants	226.54	0.00	500.02	60.00	60.00
66 Charges financières Emprunts Agios Autres					
662 Autres charges financières et agios	115.20	100.00	120.00	115.60	115.60
Sous-total	36280.98	39000.00	41021.73	39000.00	40000.00
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires	2719.60				
Total I	39000.58	39000.00	41021.73	39000.00	40000.00

PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex.Précédent approuvé	Ex.Clos Budget voté	Ex.Clos Réalisé a approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel a voter
701 Prévisions sur opérations courantes	39000.58		39000.62		
Sous-total	39000.58	0.00	39000.62	0.00	0.00
Solde (insuffisance s/opérations courantes affectée aux copropriétaires			2021.11		
Total I	39000.58		41021.73	0.00	0.00

1213

Cabinet de gestion DALBERA
(syndic DALBERA)
18 RUE DE L'HOTEL DES POSTES
06300 NICE
Tel.: 04.93.85.22.27 Fax:

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SDC 4 CLEMENCEAU (2043)
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
06000 NICE

NICE, le 24 Mars 2026

ANNEXE 3

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2025 au 31/12/2025
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2027 au 31/12/2027

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex.Précédent approuvé	Ex.Clos Budget voté	Ex.Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter
01 CHARGES COMMUNES GENERALES					
0101 EAU					
60100100 FACTURES EAU	-32.78	1000.00	583.93	200.00	200.00
0102 ELECTRICITE					
60200100 ELECTRICITE	683.91	580.00	698.41	700.00	700.00
0106 FOURNITURES					
60609300 FOURNITURES NON RECUPERABLES	0.00	0.00	-12.10	0.00	0.00
0111 NETTOYAGE DES LOCAUX					
61100100 NETTOYAGE DES LOCAUX	10048.92	9100.00	10350.48	9825.60	10500.00
0112 LOCATIONS IMMOBILIERES					
61200300 LOCATION - LOYERS - CHARGES	360.00	360.00	139.01	360.00	360.00
0114 CONTRATS					
61400300 CONTRATS NON RECUPERABLES	1054.71	150.00	457.65	1100.00	1100.00
61400700 CONTRATS SURPRES. POMPE VMC	0.00	450.00	0.00	0.00	0.00
0115 ENTRETIEN - REPARATIONS					
61500100 ENTRETIEN REPARATIONS RECUP	273.00	500.00	955.90	370.00	370.00
61500300 TRAVAUX ENTRETIEN NON RECUP	0.00	1424.65	2266.11	1373.45	2000.00
0116 ASSURANCES					
61600300 ASSURANCES	10657.85	11550.00	11508.87	11000.00	11000.00
0120 HONORAIRES SYNDIC					
62110300 HONORAIRES SYNDIC	4893.69	5250.95	5159.80	5250.95	5250.00
62228300 PRESTATION 24/24	0.00	374.40	249.60	374.40	374.40
0121 FRAIS POSTAUX					
62130300 FRAIS POSTAUX	290.93	410.00	208.59	300.00	300.00
0122 AUTRES HONORAIRES SYNDIC					
62230300 AUTRES HONORAIRES SYNDIC	0.00	0.00	49.20	0.00	0.00
0125 FRAIS D'AG ET CS					
62220300 FRAIS D'AG ET CS	0.00	0.00	7.80	0.00	0.00
0150 RENUMERATIONS TIERS INTERVEN.					
62300300 AUTRES INTERVENANTS	13.82	0.00	153.36	0.00	0.00
62301300 PRESTATION 24/24	156.00	0.00	343.20	0.00	0.00

1227

Cabinet de gestion DALBERA
(syndic DALBERA)
18 RUE DE L'HOTEL DES POSTES
06300 NICE
Tel.: 04.93.85.22.27 Fax:

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SDC 4 CLEMENCEAU (2043)
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
06000 NICE

NICE, le 24 Mars 2026

ANNEXE 3

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2025 au 31/12/2025
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2027 au 31/12/2027

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex.Précédent approuvé	Ex.Clos Budget voté	Ex.Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à Voter
01 CHARGES COMMUNES GENERALES					
0150 RENUMERATIONS TIERS INTERVEN.					
62302300 FACTURATION LRE	56.72	0.00	3.46	60.00	60.00
0162 FRAIS BANQUE					
66200300 FRAIS BANQUE	115.20	100.00	120.00	115.60	115.60
01 CHARGES COMMUNES GENERALES Net	**28571.97**	**31250.00**	**33243.27**	**31030.00**	**32330.00**
40 CHARGES D'ASCENSEUR					
4002 ELECTRICITE					
60223100 ELECTRICITE	613.42	600.00	792.86	620.00	620.00
4014 CONTRATS					
61421100 CONTRATS RECUPERABLES	2255.16	2100.00	2395.60	2300.00	2300.00
61421300 CONTRATS NON RECUPERABLES	0.00	350.00	0.00	350.00	350.00
4015 ENTRETIEN - REPARATIONS					
61531300 TRAVAUX ENTRETIEN NON RECUP	348.00	0.00	0.00	0.00	0.00
40 CHARGES D'ASCENSEUR Net	**3216.58**	**3050.00**	**3188.46**	**3270.00**	**3270.00**
60 CHARGES EAU FROIDE					
6001 EAU					
60123100 M3 EAU FROIDE	4308.90	4500.00	4400.76	4500.00	4200.00
60 CHARGES EAU FROIDE Net	**4308.90**	**4500.00**	**4400.76**	**4500.00**	**4200.00**
65 PRESTATIONS PARTICULIERES					
6514 CONTRATS					
61440100 CONTRATS RECUPERABLES	183.53	200.00	189.24	200.00	200.00
65 PRESTATIONS PARTICULIERES Net	**183.53**	**200.00**	**189.24**	**200.00**	**200.00**
	36280.98	**39000.00**	**41021.73**	**39000.00**	**40000.00**

1215

Cabinet de gestion DALBERA
(syndic DALBERA)
18 RUE DE L'HOTEL DES POSTES
06300 NICE
Tel.: 04.93.85.22.27 Fax:

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SDC 4 CLEMENCEAU (2043)
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
06000 NICE

NICE, le 24 Mars 2026

ANNEXE 3

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2025 au 31/12/2025
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2027 au 31/12/2027

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget	
	Ex.Précédent approuvé	Ex.Clos Budget voté	Ex.Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter
TOTAL CHARGES NETTES	36280.98	39000.00	41021.73	39000.00	40000.00
Provisions copropriétaires	39000.58		39000.62		
Solde (Excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires	-2719.60		2021.11		

1826

Cabinet de gestion DALBERA
(syndic DALBERA)
18 RUE DE L'HOTEL DES POSTES
06300 NICE
Tel.: 04.93.85.22.27 Fax:

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SDC 4 CLEMENCEAU (2043)
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
06000 NICE

NICE, le 24 Mars 2026

ANNEXE 4

(*** S A N S O B J E T ***)
(*** S A N S O B J E T ***)

4791

Cabinet de gestion DALBERA
(syndic DALBERA)
18 RUE DE L'HOTEL DES POSTES
06300 NICE
Tel.: 04.93.85.22.27 Fax:

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SDC 4 CLEMENCEAU (2043)
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
06000 NICE

NICE, le 24 Mars 2026

ANNEXE 5

Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles non cloturés à la fin de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

	A	B	C	D	E = D - C	F
	TRAVAUX VOTES	TRAVAUX PAYES (date / montant)	TRAVAUX REALISES (date / montant)	APPELS TRAVAUX EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS AFFECTATION DU FONDS TRV. (date / montant)	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS A RECEVOIR
PROV POUR TRAVAUX DECIDES				01/01/2025 2107.01		
81-00 INSTALLATION VIDEO SURVEILLANC						
67181000 TRAVAUX						
Total 67181000 TRAVAUX	**2107.00**	**0.00**	**0.00**			
67181200 HONORAIRES TRAVAUX			01/01/2025 304.34 01/01/2025 -304.34 24/03/2025 52.03			
Total 67181200 HONORAIRES TRAVAUX		**0.00**	**52.03**			
Total 81-00 INSTALLATION VIDEO SURVEILLANC	**2107.00**	**0.00**	**52.03**			
Total HONORAIRES TRAVAUX	**2107.00**	**0.00**	**52.03**	**2107.01**	**2054.98**	
PROV POUR TRAVAUX DECIDES				01/01/2025 3427.27		
82-00 REALISATION PPPT						
67182000 TRAVAUX						
Total 67182000 TRAVAUX	**3250.00**	**0.00**	**0.00**			
67182200 HONORAIRES TRAVAUX			01/01/2025 177.27			
Total 67182200 HONORAIRES TRAVAUX	**177.27**	**0.00**	**177.27**			
Total 82-00 REALISATION PPPT	**3427.27**	**0.00**	**177.27**			
Total HONORAIRES TRAVAUX	**3427.27**	**0.00**	**177.27**	**3427.27**	**3250.00**	
PROV POUR TRAVAUX DECIDES				01/01/2025 4000.00		

1828

Cabinet de gestion DALBERA
(syndic DALBERA)
18 RUE DE L'HOTEL DES POSTES
06300 NICE
Tel.: 04.93.85.22.27 Fax:

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
SDC 4 CLEMENCEAU (2043)
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
06000 NICE

NICE, le 24 Mars 2026

ANNEXE 5

Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles non cloturés à la fin de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

	A	B	C	D	E = D - C	F
	TRAVAUX VOTES	TRAVAUX PAYES (date montant)	TRAVAUX REALISES (date montant)	APPELS TRAVAUX EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS AFFECTATION DU FONDS TRV. (date montant)	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS A RECEVOIR
TRAVAUX						
84-00 TRX MODIFICATIF RCP						
67184000 TRAVAUX						
84-00 TRX MODIFICATIF RCP						
67184000 TRAVAUX						
Total 67184000 TRAVAUX	**4000.00**	**0.00**	**0.00**			
Total 84-00 TRX MODIFICATIF RCP	**4000.00**	**0.00**	**0.00**			
Total TRAVAUX	**4000.00**	**0.00**	**0.00**	**4000.00**	**4000.00**	
HONORAIRES TRAVAUX						
87-00 INSTALLATION D'UN GSM						
67187200 HONORAIRES TRAVAUX			01/01/2025 -37.20 01/01/2025 -37.20 01/01/2025 37.20 24/03/2025 37.20			
Total 67187200 HONORAIRES TRAVAUX		**0.00**	**0.00**			
Total 87-00 INSTALLATION D'UN GSM	**0.00**	**0.00**	**0.00**			
Total HONORAIRES TRAVAUX	**0.00**	**0.00**	**0.00**		0.00	
TRAVAUX						
88-00 REPARATION DESCENTE E.P						
67188000 TRAVAUX			01/01/2025 -45.15 24/03/2025 45.15			
Total 67188000 TRAVAUX		**0.00**	**0.00**			

1825

Cabinet de gestion DALBERA
(syndic DALBERA)
18 RUE DE L'HOTEL DES POSTES
06300 NICE
Tel.: 04.93.85.22.27 Fax:

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SDC 4 CLEMENCEAU (2043)
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
06000 NICE

NICE, le 24 Mars 2026

ANNEXE 5

Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles non cloturés à la fin de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

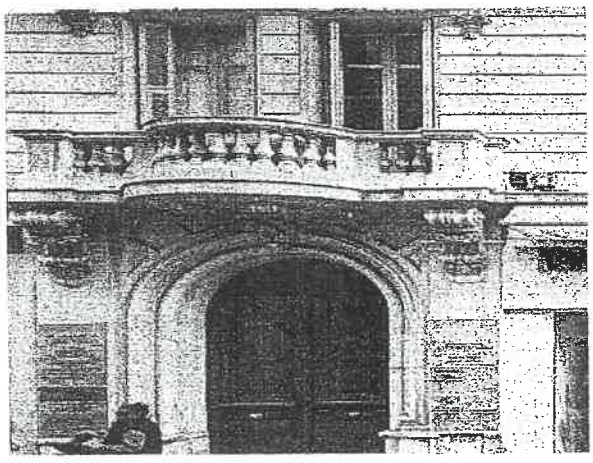
	A	B	C	D	E = D - C	F
	TRAVAUX VOTES	TRAVAUX PAYES (date montant)	TRAVAUX REALISES (date montant)	APPELS TRAVAUX EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS AFFECTATION DU FONDS TRV. (date montant)	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS A RECEVOIR
Total 88-00 REPARATION DESCENTE E.P	**0.00**	**0.00**	**0.00**			
Total TRAVAUX	**0.00**	**0.00**	**0.00**		**0.00**	
PROV POUR TRAVAUX DECIDES				01/01/2025 850.00		
90-00 AMENAGEMENT LOCAL POUBELLES						
67190000 TRAVAUX			24/03/2025 25.00			
Total 67190000 TRAVAUX	**850.00**	**0.00**	**25.00**			
Total 90-00 AMENAGEMENT LOCAL POUBELLES	**850.00**	**0.00**	**25.00**			
Total TRAVAUX	**850.00**	**0.00**	**25.00**	**850.00**	**825.00**	
TOTAL	**10384.27**	**0.00**	**254.30**	**10384.28**	**10129.98**	

1830

1831

CITYA
IMMOBILIER

CONTRAT DE SYNDIC



RESIDENCE

4 AVENUE
GEORGES
CLEMENCEAU

NICE

1832



1 ÉQUIPE DÉDIÉE ET FORMÉE EN CONTINU

Un pool de trois collaborateurs (un gestionnaire, un comptable et une assistante) entièrement dédié à votre copropriété, et formé aux dernières législations applicables aux immeubles neufs et anciens.
Citya Immobilier investit 8 fois plus que l'obligation légale dans la formation de ses équipes et accueille chaque année plus de 110 alternants.

2 FICHES VISITE



Un suivi régulier et contractuel de votre immeuble avec envoi du rapport de visite par mail à chaque copropriétaire.
De 2 à 15 lots : 2 visites par an
De 16 à 50 lots : 4 visites par an
De 51 à 100 lots : 6 visites par an
Plus de 100 lots : 10 visites par an.

3 MAÎTRISE DES CHARGES

Grâce à la force de notre réseau (plus de 650 000 lots de copropriété), nous négocions toujours au plus juste les marchés et contrats (assurances, ascenseurs, etc.) via des appels d'offres et mises en concurrence réguliers. Cette année, la hausse tarifaire de nos contrats ascensoristes est 15% moins élevée que celle des autres syndics en France.

4 CITYA QUALITÉ

CityaQualité
05 61 12 92 16
qualite@citya.com

Notre service de médiation en cas d'insatisfaction ou de rupture de dialogues entre vous et nos équipes. Dans ces situations exceptionnelles, Citya Qualité vous apporte des solutions et des réponses adaptées : notre souci, votre satisfaction.

5 MYCITYA

MyCitya

Un extranet complet vous permettant d'accéder à vos documents personnels et relatifs à la vie de votre immeuble (comptabilité, assemblées générales, extraits de compte, événements et interventions en cours, etc.). De plus, réglez vos charges directement en ligne et sans frais !

6 CITYA ASSISTANCE

Service facultatif

En dehors de nos horaires d'ouverture, notre service d'assistance d'urgence intervient sur les parties communes de votre immeuble 24H/24 et 7J/7 via un numéro dédié (ascenseur, chaufferie, climatisation, plomberie, couverture, serrurerie, assainissement, antenne TV).

7 LETTRE RECOMMANDÉE ÉLECTRONIQUE

Service facultatif

Avec la L.R.E., Citya Immobilier poursuit sa digitalisation et son objectif zéro papier. Chaque envoi génère 40% d'économie pour vous et votre copropriété !

BON POUR LA PLANÈTE

8 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET CONSEIL SYNDICAL EN AUDIO ET VISIOCONFÉRENCE

Service facultatif

Avec zoom PRO et l'appui de notre prestataire informatique Q1C1, vous assistez à vos assemblées générales et conseils syndicaux sans vous déplacer !

9 CITYA ASSURANCES

CITYA ASSURANCES

Service facultatif

Vous bénéficiez d'offres adaptées et aux meilleures conditions tarifaires dans les plus grandes compagnies et mutuelles françaises pour garantir la protection de votre immeuble : l'assurance Multirisque immeuble (MRI) et COPROTECT, l'assurance des charges impayées.

10 PRÊT COPRO

API Financement

Service facultatif

En partenariat avec API Financement, nous proposons un prêt copropriété pour la réalisation de tous vos travaux d'entretien, de rénovation ou de transition énergétique. Rapidité et simplicité ! 3 documents suffisent pour la création de votre dossier : bulletin de souscription, pièce d'identité et RIB... Et c'est tout !

1633

BIAS/

NICE, 25.03.2026

CONTRAT TYPE DE SYNDIC

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

ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES

D'UNE PART :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse suivante 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE.

Numéro d'immatriculationAB6855522

Représenté pour le présent contrat par agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires duSDC 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le 01/04/2025 auprès de SADA ASSURANCES.

ET

D'AUTRE PART

Le syndic désigné par l'assemblée générale en date du 22.04.2026

(Rayer les mentions inutiles)

(Personne physique)

~~M/ Mme (nom de famille, prénom), adresse du principal établissement~~ .....
~~Exerçant en qualité de syndic professionnel/ bénévole/ coopératif~~ .....
~~Immatriculé (e) au registre du commerce et des sociétés de sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)~~ .....

(Personne morale)

La société CITYA DALBERA SARL au capital de 1 000 000 Euros

Ayant son siège social à l'adresse suivante 18 rue de l'Hôtel des Postes 06000 NICE

Représentée par Didier MARIE, en qualité de GérantImmatriculée au registre du commerce et des sociétés de NICE, sous le numéro 348 155 219 et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)

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

- Titulaire de la carte professionnelle mention SYNDIC DE COPROPRIETE, n°CPI 0605 2016 000 010 907, délivrée le 18/08/2022 par la CCI NICE COTE D'AZUR
- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/01/2025, auprès de GALIAN SMABTP, 89 rue la Boétie-75008 PARIS, police n° 100630F .
- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2025 auprès de GALIAN, dont l'adresse est 89 rue de la Boétie – 75008 Paris, Sociétaire n°100630 F, contrat n° GF0000000621
- Inscrite à l'ORIAS sous le numéro13004862
- Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant)

~~L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination)~~ .....
~~Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation.~~
~~Ayant son siège à l'adresse suivante...~~ .....
~~Représenté (e) par M/ Mme (nom de famille, prénom), en qualité de~~ .....

Il a été convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967. Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive. Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.

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

1. MISSIONS

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

2. DURÉE DU CONTRAT

Le présent contrat est conclu pour une durée de 3 **ANS.**(*1*)
Il prendra effet le .**23/04/2026.**
Et prendra fin le .**22/04/2029.**(*2*)

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

3. RESILIATION DU CONTRAT A L'INITIATIVE DU CONSEIL SYNDICAL

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

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

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

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

4. RESILIATION DU CONTRAT A L'INITIATIVE DU SYNDIC

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

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

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

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

5. NOUVELLE DESIGNATION DU SYNDIC

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

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

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

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

6. FICHE SYNTHETIQUE DE COPROPRIETE ET TRANSMISSION DE PIECES AU CONSEIL SYNDICAL *(4)*

6.1. La fiche synthétique de la copropriété

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

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

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

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

6.2. La transmission de pièces au conseil syndical

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

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

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

7. PRESTATIONS ET MODALITES DE REMUNERATION DU SYNDIC PROFESSIONNEL

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

Le lundi : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h
Le mardi : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h
Le mercredi : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h
Le jeudi : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h
Le vendredi : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h

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

Accueil physique :
Le lundi : de : 9 h à 19 h
Le mardi : de : 9 h à 19 h
Le mercredi : de : 9 h à 19 h
Le jeudi : de : 9 h à 19 h
Le vendredi : de : 9 h à 19 h
Le samedi : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h

Accueil téléphonique :
Le lundi : de : 9 h à 19 h
Le mardi : de : 9 h à 19 h
Le mercredi : de : 9 h à 19 h
Le jeudi : de : 9 h à 19 h
Le vendredi : de : 9 h à 19 h
Le samedi : de : 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h

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

7.1. Le forfait

7.1.1. Contenu du forfait

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

Il est convenu la réalisation, au minimum, de :
- **4 visites/an de 16 à 50 lots**

et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de **1 heure**, avec rédaction d'un rapport/ ~~sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical~~/ hors la présence du président du conseil syndical **(rayer les mentions inutiles).**

Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.
Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

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

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

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

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 17 heures par :

- ~~le syndic~~
- un ou plusieurs préposé (s). (Rayer les mentions inutiles.)

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

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

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

~~la préparation, convocation et tenue de .....assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures~~ ;

l'organisation de **1 réunion (s)** avec le conseil syndical d'une durée de **2 heures,** à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 17 heures.

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

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

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

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

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 4583.33.€uros hors taxes, soit **5500.00 €uros toutes taxes comprises sans augmentation annuelle.**

Cette rémunération est payable :

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

Elle peut être révisée chaque année à la date d'anniversaire de la prise d'effet du contrat en fonction de la variation des derniers indices de coûts et de prix dans la construction publiés à la date de révision de l'année N et de l'année N-1 selon la formule suivante :

Honoraires révisés = Honoraires N x (dernier indice publié N / dernier indice publié N-1)

Cette clause de révision de prix ne vaut que pour les contrats d'une durée supérieure à 1 an

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

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

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

- de la somme de 1 €uro (que les parties conviennent de fixer dès à présent) ;
- ~~de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif)~~.

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

- de la somme de 1 €uro (que les parties conviennent de fixer dès à présent),
- ~~de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif)~~.

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

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalité de rémunération des prestations particulières

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

- soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé : **125,00 €uros/ heure hors taxes, soit 150.00 €uros/ heure toutes taxes comprises** ;
- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises.

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

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 17 heures, Coût/lot principal avec un forfait minimum de 800 € TTC	Forfait de	
	666,66	800,00
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Coût horaire visé au point 7.2.1	
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport~~/ sans rédaction d'un rapport~~ et en présence du président du conseil syndical/ ~~hors la présence du président du conseil syndical~~ (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Coût horaire visé au point 7.2.1	

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	Coût horaire visé au point 7.2.1 Nota. Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)	
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Coût horaire visé au point 7.2.1	

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
Les déplacements sur les lieux	Coût horaire visé au point 7.2.1	
La prise de mesures conservatoires	Coût horaire visé au point 7.2.1	
L'assistance aux mesures d'expertise	Coût horaire visé au point 7.2.1	
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Coût horaire visé au point 7.2.1	

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

- ~~sans majoration ;~~
- au coût horaire majoré de 135.00€ HT , soit 162.00€TTC après les horaires de bureau.

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

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

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

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant,
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance,

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

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

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

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

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

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

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	41,00	49.20
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	287,00	344,40
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Coût horaire visé au point 7.2.1	

7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues	
	HT	TTC
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Coût horaire visé au point 7.2.1 Nota. Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)	
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Coût horaire visé au point 7.2.1	
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	Coût horaire visé au point 7.2.1	
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	1500,00 HT 1800,00 TTC et 2% de l'emprunt	
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	1500,00 HT 1800,00 TTC et 2% de la subvention	
L'immatriculation initiale du syndicat		
De 2 à 20 lots	350,00	420,00
De 21 à 100 lots	450,00	540,00
Au-delà de 100 lots	600,00	720,00

8. DEFRAIEMENT ET REMUNERATION DU SYNDIC NON PROFESSIONNEL

B/AS/ .

NICE, 25.03.2026

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

~~Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (rayer les mentions inutiles) :~~

~~forfait annuel ... € coût horaire ... €/ h autres modalités (préciser) :~~

9. FRAIS ET HONORAIRES IMPUTABLES AUX SEULS COPROPRIETAIRES

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

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUEE exprimée HT et TTC	
		HT	TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	41,00	49.20
	Relance après mise en demeure	43.00	51.60
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	150.00	180.00
	Frais de constitution d'hypothèque	333.33	400.00
	Frais de mainlevée d'hypothèque	200.00	240.00
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	200.00	240.00
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	400,00	480,00
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	Coût horaire visé au point 7.2.1	
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Établissement de l'état daté. (Nota. - Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965, s'élève à la somme de 380,00 € TTC)	316,66	380,00
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;	126,00	151.20
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R.126-17 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ;	35,00	42,00
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques	35,00	42,00
	Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 126-17 du code de la construction et de l'habitation	59,00	70,80
	Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	18,00	21,60
9.4 Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965)	Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale; établissement de la feuille de présence; émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès-verbaux ; envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et, le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre	Coût horaire visé au point 7.2.1	

	1986).	

10. COPROPRIETE EN DIFFICULTE

En application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

11. REDDITION DE COMPTE

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : **au plus tard dans les 6 mois après la date de clôture des comptes, soit 31/03.**

12. COMPETENCE

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

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

Pour le syndic Cabinet CITYA DALBERA -18 Rue de l'Hôtel des Postes – 06000 NICE..

Pour le syndicat 4 avenue Georges Clémenceau – 06000 NICE..

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 22.04.2026.à NICE.

Le syndicat

.....

Le syndic

.....

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

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

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

(4) Conformément à l'article 54-iv de la loi 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du 31/12/2016 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots, 31/12/2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots, 31/12/2018 pour les autres syndicats de copropriétaires.

(5) Supprimé

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

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

B/AS/ NICE, 25.03.2026

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Établissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Établissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
III. -Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Établissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Établissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ; b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux.
	III-10° Autres.	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires; b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV.- Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	a) Élaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à

		l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ; c) Établissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; d) Établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travails des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) Élaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur; d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ; b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967; c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs; d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel e) Établissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ; f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.
V. - Assurances	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	
VI.- Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Établissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21° Gestion des procédures de	

	rupture du contrat de travail.
	VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.
	VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.
	VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.
	VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.
	VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.
	VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat. VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.

NOTA :

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

ANNEXE 2

BIAS/ NICE, 25.03.2026

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

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

NOTA :

Conformément au IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, ces dispositions s'appliquent aux contrats de syndic conclus postérieurement au 4 juillet 2020.

ANNEXE

Prix et prestations proposées par les syndics

B/AS/ NICE, 25.03.2026

La présente fiche d'information est définie en application de l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle vise à apporter les informations nécessaires à une mise en concurrence facilitée des contrats de syndic professionnel, dans les conditions prévues par l'article 21 de cette même loi.

Le formalisme de la fiche d'information doit être respecté et aucune information ne peut y être ajoutée ou retranchée.

La présente fiche fait mention des seules prestations substantielles des syndics. L'ensemble des prestations et tarifications proposées par les syndics figure dans le contrat-type prévu à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précitée, en annexe 1 au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

1. Informations générales

Identification du syndic	Nom: CITYA DALBERA Dénomination sociale : CITYA DALBERA. Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de NICE N° d'identification :348 155 219 Titulaire de la carte professionnelle SYNDIC DE COPROPRIETE n° CPI 0605 2016 000 010 907 parCCI NICE COTE D'AZUR Adresse : 18 RUE DE L'HOTEL DES POSTES 06000 NICE.
Identification de la copropriété concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation	Adresse:SDC 4 avenue Georges Clémenceau 06000 NICE.. N° d'immatriculation :AB6855522. Nombre de lots de la copropriété :40 - Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : 26 - Autres lots : 14
Durée du contrat	Le contrat est proposé pour une durée de 3 ANS.
Quotité des heures ouvrables	Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : Du lundi au vendredi de :9 h à 12 h .et de 14 h à 17h. Sauf (*le cas échéant*) le(s)..... de.....à .....et de.....à.....
Horaires de disponibilité	Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit : Accueil *Reporter, le cas échéant, l'option dont l'amplitude est la plus étendue* Physique ☒ Téléphonique ☒ Du lundi au vendredi de :9h à 19 h Sauf le samedi de : 9h à 12h et de 14h à 18 h

2. Forfait

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

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

4583.33 € HT, soit 5500.00 € TTC.

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

☒ non

☐ oui, selon les modalités suivantes :

Elle peut être révisée chaque année à la date d'anniversaire de la prise d'effet du contrat en fonction de la variation des derniers indices de coûts et de prix dans la construction publiés à la date de révision de l'année N et de l'année N-1 selon la formule suivante :

Honoraires révisés = Honoraires N x (dernier indice publié N / dernier indice publié N-1)

Cette clause de révision de prix ne vaut que pour les contrats d'une durée supérieure à 1 an

2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

Visites et vérifications de la copropriété	Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : 2 Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : 1 heure(s) Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) : ☐ oui ☒ non Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : ☒ oui ☐ non
Tenue de l'assemblée générale annuelle	L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : 2 heures L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 17 heures.

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

Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)	oui ☐ La préparation, la convocation et la tenue des assemblée(s) générale(s) d'une durée de ..... heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ..... heures.	non ☒
Réunions avec le conseil syndical	oui ☒ L'organisation de1 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 2 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 17 heures.	non ☐

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

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés selon le seul coût horaire suivant (coût horaire unique prévu au point 3) : **125,00 €/heure HT, soit 150.00 €/heure TTC.**

3. Prestations particulières non comprises dans le forfait

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

- au temps passé : coût horaire unique .125,00 € / heure HT, soit 150.00 € /heure TTC ;
- au tarif forfaitaire total proposé.

3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 2 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heure(s) à 17 heure(s) Coût/lot principal avec un forfait minimum de 800 € TTC.	☐	☒ Forfait de (15,00 HT par lot principal à renseigner dans le contrat de syndic) 000,00 HT 000,00 TTC
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure(s).	☒	☐ ..... € TTC
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété	☒	☐ ..... € TTC

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Déplacements sur les lieux	☒	☐ .....€ TTC
Prise de mesures conservatoires	☒	☐ .....€ TTC

Assistance aux mesures d'expertise	☒	☐ .....€ TTC
Suivi du dossier auprès de l'assureur	☒	☐ .....€ TTC

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à 30% du coût horaire TTC prévu au point 3.

3.3. Prestations relatives aux travaux et aux études techniques

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

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

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	☐	☒ 49,20€ TTC
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « Protection juridique »	☐	☒ 344,40 € TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat	☒	☐ .....€ TTC

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

– **Frais de recouvrement**

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : 49.20 € TTC
Relance après mise en demeure : 51.60 € TTC

– **Frais et honoraires liés aux mutations**

Etablissement de l'état daté : 380,00 € TTC

(Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté s'élève à la somme de 380 € TTC)

Opposition sur mutation : 150.00 € TTC

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

Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : Coût horaire visé au point 7.2.1.

(Les conditions de mise en œuvre de cette dernière prestation sont prévues à l'article 8-1 du décret no 67-223 du 17 mars 1967)

1848

Société Niçoise D'Architecture

Stéphane CIAIS – Nathalie SIONIAC – Paul MATET

SDC 4 Avenue Clémenceau
C/o Cabinet CITYA
18 rue de l'hôtel des Postes
06000 NICE

NICE le 12 Mars 2026

Objet : PROPOSITION D'HONORAIRES
Ravalement de façades de l'immeuble du 4 Avenue Clémenceau, 06000 NICE.
Cadastre: Section LA n°200

Immeuble de style Belle époque, de quatre niveaux sur rez de chaussée, construit en 1896, 3 niveaux d'origine puis surélevé d'un niveau par-dessus l'ancienne corniche de toiture.
Murs en moellons enduits au mortier de chaux, couverture par un toit traditionnel.
L'immeuble occupe l'angle des avenue Clémenceau et rue de Russie. Il possède deux façades sur rues ainsi qu'une façade d'angle sous forme de pan coupé.
Il possède également plusieurs façades sur cour, une proposition en option sera notée ci après.

Les façades sur rues sont richement ornementées de moulures, bas reliefs et bossages, et agrémentées de balcons à balustres sur corbeaux moulurés (Clémenceau et angle).

Les balcons et ornements semble souffrir d'infiltrations, ils seront examniés dans le cadre de la mission. .

Contenu des travaux envisagés
- Ensemble des façades sur rues
- Option façades sur cour.

Décret n° 2016-711 du 30/05/2016, Le décret prévoit d'intégrer aux travaux dans le cas de ravalement de plus de 50%, la mise en œuvre d'une isolation thermique. Compte tenu du caractère architectural de l'immeuble et de sa conception, la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur n'est pas envisageable.
Les copropriétaires devront procéder à une isolation par l'intérieur, lors des futurs travaux de rénovation des appartements. Ils devront également s'intéresser à améliorer la ventilation par ajout de groupes d'extraction.

Phases de mission comprises dans la proposition d'honoraires

PHASE I
1.a Etudes
a) Relevés
b) plan des façades concernées pour détails et calculs précis des quantités
c) Dossier de consultation des entreprises (descriptifs-quantitatifs-CCTP), étude des offres et rédaction d'un tableau de comparaison avec avis.

PHASE II
d) Dossier de déclaration préalable, façade sur la base des documents établis en phase 1.

PHASE III
2. Direction des travaux
e) Rédaction des marchés de travaux
f) Direction des travaux
g) Assistance aux opérations de réception

1849

Base de calcul des honoraires
PHASE I
Pour la phase 1 Etudes.
Façades sur rues :
les honoraires hors taxes seront calculés forfaitairement et arrêtés à **4200 Euros** hors taxes, montant auquel il conviendra d'ajouter la TVA au taux en vigueur, soit TTC 4620 € TVA 10%.* (TTC avec TVA provisoire à 20% : 5040€)

Option façades sur cour :
les honoraires hors taxes seront calculés forfaitairement et arrêtés à 2000 Euros hors taxes, montant auquel il conviendra d'ajouter la TVA au taux en vigueur, soit TTC 2200 € TVA 10%.* (TTC avec TVA provisoire à 20% : 2400€)

Dans le cas où la copropriété optait pour l'ensemble des façades rues et cour, le montant hors taxes pourra être ramené à 5000€, soit 5500 € TTC TVA 10%* (6000€ TTC TVA provisoire à 20%).

Modalité de règlement :
Acompte au démarrage de la mission : 30 %
Versement de 30% au lancement de l'appel d'offre.
Le solde à la remise des pièces de synthèse de l'appel d'offre.

PHASE II
d) Dossier de déclaration préalable
les honoraires hors taxes seront calculés forfaitairement et arrêtés à 800 Euros hors taxes, montant auquel il conviendra d'ajouter la TVA au taux en vigueur soit 880 € TTC TVA 10%.

Modalité de règlement :
Solde de la phase à réception de l'arrêté.

PHASE III
Pour la phase 3 direction des travaux, les honoraires hors taxes seront calculés sur la base de 7,35 % du montant des travaux hors taxes réalisés.

Modalité de règlement :

Versements proportionnels aux situations de travaux.

**Nota : Le taux de TVA applicable est de 10% dans le cas où l'immeuble est affecté pour plus de 50% à l'habitation pour une mission de maîtrise d'œuvre complète, c'est-à-dire, les phases I, II et III.*
La facturation de la mission 1 sera établie au régime normal de TVA à 20%, nous régulariserons au taux de 10%, après souscription du complément de mission.
Par la présente le SDC atteste que l'immeuble date de plus de 2 ans et qu'il est affecté à plus de 50% au logement. Il peut ainsi bénéficier du taux de TVA réduit.

Pour acceptation :
Le maître d'Ouvrage :

Pour la SNDA
Stéphane CIAIS

S.N.D.A
Société Niçoise D'Architecture
Stéphane CIAIS - Nathalie SIONIAC - Daniel CURTI
N° régional proS01962 - N° national S14019
38 rue Vernier - 06000 NICE
Tel : 33 (0)4 92 07 18 77

1850

B.E.T SALADINO



Cabinet CITYA NICE
Projet : « SDC 4 CLEMENCEAU » – Nice
Devis d'honoraires n°26-R0225-1

LE BET SALADINO fête ses 9 ans !!
Nous sommes fiers de mettre à votre disposition notre expérience, notre savoir-faire et notre expertise.

Entre
Le cabinet **CITYA NICE**
Représenté par M. MARTINEZ
18, rue de l'Hôtel des Postes
06000 NICE
Dénommé le client

d'une part

Et
Le cabinet **BET SALADINO RÉNOVATION**
Représenté par M. SALADINO
37 avenue Auber
06000 Nice
Dénommé le prestataire

d'autre part

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

1. Objet de la mission

La présente mission a pour objet la maîtrise d'œuvre (MOE) complète (études + suivi) concernant les travaux de ravalement des façades de la copropriété située au 4 Av. Georges Clemenceau à Nice (06000).

NB : Le Diagnostic Amiante étant obligatoire dans le cadre de travaux de ravalement, il doit être réalisé en amont des études (voir offre en annexe).

2. Contenu de la Mission

Phase DCE (Dossier de Consultation des Entreprises) :

- Visite sur site pour établir un état des lieux des ouvrages existants et préconisation des travaux à entreprendre.
- Etablissement du Cahier des Charges Techniques et Particulières (CCTP).
- Etablissement des métrés et quantités (DPGF).

Phase ACT (Assistance pour la passation des Contrats de Travaux) :

- Consultation des entreprises sur la base du dossier de consultation (DCE).
- Analyse des offres avec transmission d'un rapport avec préconisation d'attribution et assistance à la passation des marchés.
- Rédaction du Dossier Marché.

Phase DP (Déclaration préalable aux travaux) :

- Etablissement de la Déclaration Préalable aux travaux (DP) et remise du dossier aux services de l'urbanisme de la Ville de Nice pour instruction.

Phase DET (Direction d'Exécution des travaux) :

- Suivi des travaux et animation des réunions de chantier hebdomadaires avec l'entreprise. Compris l'établissement de PV de chantier.
- Gestion financière du chantier.
- Assistance du maître d'ouvrage dans les opérations préalables à la réception (OPR).
- Bouclage technique et financier du projet.
- Etablissement du PV de réception.

3. Documents à remettre par le B.E.T. SALADINO

Phase DCE (Dossier de Consultation des Entreprises) :

- Le dossier de consultation des entreprises.

Phase ACT (Assistance pour la passation des Contrats de Travaux)

- Le rapport d''analyse des offres reçues.
- Le Dossier Marché.

Phase DP (déclaration préalable aux travaux) :

- Le dossier DP.

Phase DET (Direction d'Exécution des Travaux) :

- Comptes rendus hebdomadaires de réunions de chantier en 1 exemplaire.
- Le PV de réception final.
- Le certificat de paiement.

4. Document à remettre par le client

- Les plans.

5. Coût de la Mission (Merci de cocher les phases validées)

• **Montant HT de la Phase DCE :**	**1.800,00 €** ☐
• **Montant HT de la Phase ACT :**	**600,00 €** ☐
NB : Montant HT d'une analyse supplémentaire si ajout devis entreprise hors délais :	100,00€
• **Montant HT de la Phase DP :**	**700,00 €** ☐
• **Montant HT de la Phase DET :**	**6,5% du montant HT des travaux** ☐

TVA à 20% ou 10% applicable en plus selon cas.

Le choix d'une ou plusieurs phases est possible. Dans le cas où le client choisit les phases DCE, DP et ACT la TVA sera de 20%, si le client choisit la globalité ou uniquement le suivi, la TVA sera alors de 10%.

6. Conditions financières

Prix fermes et définitifs pour 3 mois à compter de la date de la présente proposition. Révisable ensuite selon Index Ingénierie (mois de base : 02/2026).

7. Règlement

Sur présentation d'une note d'honoraires à l'issue de l'avancement. Règlement de la totalité des honoraires, par virement bancaire ou par chèque à 30 jours.

Un acompte de 30% pourra être demandé.

8. Assurance

La société B.E.T SALADINO est titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile décennale de maître d'œuvre et ingénieur-conseil, chez MMA couvrant sa responsabilité civile décennale dans le cadre des activités de maîtrise d'œuvre (M.O.E.) ainsi que les activités d'assistance à maîtrise d'ouvrage (A.M.O.).
Le prix de l'assurance est inclus dans le présent contrat.

9. Contestations, résiliation et Litiges

Le présent contrat pourra être résilié à tout moment, de part et d'autre, en cas d'inexécution d'une de ses dispositions par l'une des parties, ou pour tout autre motif légitime, à charge par celle qui demande la résiliation d'en apporter la preuve, et d'en informer l'autre, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de résiliation prononcée par le Maître d'Ouvrage, tout mois d'intervention engagé sera réglé dans sa totalité.

En cas de litige, à l'occasion du présent contrat, soit au sujet des clauses, soit au sujet de son exécution ou pour toute autre raison et quelle que soit la nature des contestations, les parties s'engagent à soumettre toutes les difficultés qui pourraient naître entre elles, à l'arbitrage du Tribunal de Grande Instance de la ville de Nice.

Le TGI prononcera en dernier ressort, les parties renonçant expressément à se pourvoir contre la sentence par quelle que voie que ce soit et entendant le constituer amiable compositeur.

Le TGI statuera non seulement sur le litige mais aussi sur les frais, conséquence directe ou indirecte du litige, lesquels comprendront tous droits, doubles droits, frais de timbre perçus sur la sentence et sur les pièces versées aux débats.

Fait à Nice, le 25 février 2026.

B.E.T SALADINO Conseil et Ingénierie du bâtiment (Tampon + signature)	**Le Client** [1] (date + tampon + signature) **précéder de la mention « bon pour accord »**

1 note importante : l'offre de mission signée par le client devient le contrat de la mission dont il est fait l'objet dans le présent document.

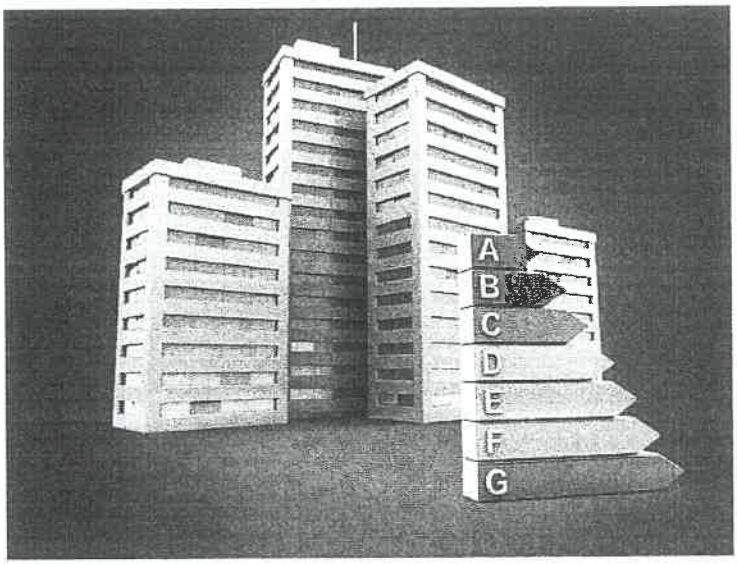
1856

Maître d'ouvrage

CITYA

CITYA NICE IMMOBILIER

18, rue de l'Hôtel des Postes
06000 NICE



« SDC 4 CLEMENCEAU »

4 Av. Georges Clemenceau
06000 NICE

DEVIS D'HONORAIRES N°26-E0225-1

ENERGAIN

EXPERTISE ENERGETIQUE

PRESTATION OBLIGATOIRE – RAAT (Repérage Amiante Avant-Travaux)

1855

Devis d'honoraires n°26-E0225-1

Entre
d'une part
Le cabinet **CITYA**
Représenté par M. MARTINEZ
18, rue de l'Hôtel des Postes
06000 NICE
Dénommé le client

Et
d'autre part
La SARL **ENERGAIN**
Représentée par M. SALADINO
37 avenue Auber
06000 NICE
Dénommé le prestataire

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

1. Objet de la mission

La présente mission a pour objet la réalisation du Diagnostic amiante (RAAT) dans le cadre des travaux de de ravalement des façades de la copropriété située au 4 Av. Georges Clemenceau à Nice (06000).

NB : Le Diagnostic Amiante étant obligatoire dans le cadre de travaux de ravalement, il doit être réalisé en amont des études.

2. Contenu de la Mission

Phase Diag (Diagnostic Amiante-Obligatoire) :

- Etablissement du Diagnostic Amiante (obligatoire dans le cadre de travaux de réfection).

3. Documents à remettre par La SARL ENERGAIN

Phase Diag (Diagnostic Amiante-Obligatoire) :

- Le diagnostic.

4. Document à remettre par le client

- Les plans.
- Un contact sur site pour les accès.

5. Coût de la Mission (merci de cocher la phase si validée)

- **Montant HT de la Phase Diag (Diag. Amiante-Obligatoire) : 1.000,00 € □**

TVA applicable en au taux en vigueur.

6. Conditions financières

Prix fermes et définitifs pour 3 mois à compter de la date de la présente proposition. Révisable ensuite selon Index Ingénierie (mois de base : 02/2026).

7. Règlement

Sur présentation d'une note d'honoraires à l'issue de l'avancement. Règlement de la totalité des honoraires, par virement bancaire ou par chèque à réception de la facture.

Un acompte de 50% sera demandé.

8. Assurance

La société ENERGAIN est titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile décennale d'ingénieur thermicien, chez MMA, couvrant sa responsabilité civile décennale dans le cadre des études énergétiques.
Le prix de l'assurance est inclus dans le présent contrat.

9. Contestations, résiliation et Litiges

Le présent contrat pourra être résilié à tout moment, de part et d'autre, en cas d'inexécution d'une de ses dispositions par l'une des parties, ou pour tout autre motif légitime, à charge par celle qui demande la résiliation d'en apporter la preuve, et d'en informer l'autre, par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de résiliation prononcée par le Maître d'Ouvrage, tout mois d'intervention engagé sera réglé dans sa totalité.

En cas de litige, à l'occasion du présent contrat, soit au sujet des clauses, soit au sujet de son exécution ou pour toute autre raison et quelle que soit la nature des contestations, les parties s'engagent à soumettre toutes les difficultés qui pourraient naître entre elles, à l'arbitrage du Tribunal de Grande Instance de la ville de Nice.

Le TGI prononcera en dernier ressort, les parties renonçant expressément à se pourvoir contre la sentence par quelle que voie que ce soit et entendant le constituer amiable compositeur.

Le TGI statuera non seulement sur le litige mais aussi sur les frais, conséquence directe ou indirecte du litige, lesquels comprendront tous droits, doubles droits, frais de timbre perçus sur la sentence et sur les pièces versées aux débats.

Fait à Nice, le 25 février 2026, en 2 exemplaires originaux.

Le Maître d'œuvre :
(Tampon et signature)

Le Maître d'ouvrage :
(Tampon et signature)

1 **note importante :** l'offre de mission signée par le client devient le contrat de la mission dont il est fait l'objet dans le présent document.

1857

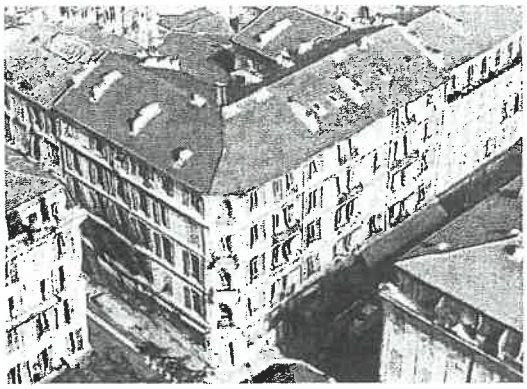
CUTRI

BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES

MAITRE D'OEUVRE

4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU

COPROPRIETE 4 AVENUE GEROGES CLEMENCEAU
4 Avenue Georges Clémeneceau
06000 NICE



CONTRAT D'INTERVENTION – Phase 1

DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES

LOT 1 – RAVALEMENT DE FACADES

SYNDIC DE LA COPROPRIETE	BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES
CABINET CITYA DALBERA 18 Rue Hotel des Postes 06000 NICE Téléphone : 04.93.85.28.30 E.mail : agsoyer@citya.com	BET CUTRI 52 Avenue de Grasse 06800 CAGNES SUR MER Téléphone : 04 97 10 47 81 E.mail : bellotto@bet-cutri.fr

REFERENCE - 2026-39	PHASE - DCE	EDITION - 23.02.2026

4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
CONTRAT D'INTERVENTION
Mission « Dossier de Consultation des Entreprises »

1 OBJET DU PRESENT CONTRAT D'INTERVENTION

Le présent Contrat d'Intervention concerne les travaux de :

- Lot n° 1 : Ravalement de façades :
  Les prestations définitives seront arrêtées lors d'une visite sur place en présence du Conseil Syndical.
  - Ravalement de la totalité des façades

  Nota concernant les désordres en sous-faces de balcons non étanchées :
  Compte tenu de l'absence d'étanchéité sur les balcons, les sous-faces de balcons présentent des traces d'infiltrations d'eau à ce jour.
  Sans mise en oeuvre d'un complexe d'étanchéité sur les balcons (système traditionnel ou liquide : à définir ultérieurement), ces désordres réapparaîtront.

A réaliser sur la Copropriété 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU– 4 Avenue Georges Clémenceau – 06000 NICE.

2 PARTIES CONTRACTANTES

Entre les soussignés :

D'une part,
La Copropriété 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU– 4 Avenue Georges Clémenceau – 06000 NICE. représentée par le Cabinet CITYA DALBERA, Syndic de la Copropriété, 18 Rue Hôtel des Postes – 06000 NICE et/ou toute personne morale ou physique se substituant à la Copropriété, désignée dans le présent Contrat d'Intervention par **Le Maître de l'Ouvrage**.

D'autre part,
Le BET CUTRI, 52 Avenue de Grasse – 06800 CAGNES SUR MER, et/ou toute personne morale ou physique se substituant au BET CUTRI, désigné dans le présent Contrat d'Intervention par **Le Bureau d'Etudes Techniques CUTRI**.
Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

3 RESPONSABILITES & ASSURANCES PROFESSIONNELLES

3.1 RESPONSABILITE PROFESSIONNELLES

Le Prestataire assume sa responsabilité professionnelle, telle qu'elle est définie notamment par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du Code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée. Pour toutes les autres responsabilités professionnelles, il ne peut être tenu responsable, de quelque manière que ce soit, ni solidairement ni in solidum, à raison des dommages imputables aux autres intervenants participant à l'opération.
Il supporte les conséquences financières de sa responsabilité dans les limites des plafonds de garantie fixés dans son contrat d'assurance.

3.2 ASSURANCES PROFESSIONNELLES

Le BET CUTRI est titulaire d'un contrat regroupant l'ensemble des risques professionnels (responsabilité contractuelle, décennale et civile à l'égard des tiers).
Ce Contrat d'Assurance Regroupées des Economistes de la Construction (CARIC) N° 7400779/A/116 souscrit auprès de EUROMAF, 189 Boulevard Malesherbes – 75856 PARIS CEDEX 17, est en cours de validité (attestation d'assurance jointe in fine du présent Contrat d'Intervention).

Le prestataire déclare être assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle. L'attestation d'assurance professionnelle du Prestataire est annexée au présent contrat.

Pour les opérations dont le coût excède le montant mentionné sur l'attestation d'assurance professionnelle remise par le Prestataire, le Maître d'ouvrage s'engage à souscrire un contrat d'assurance collectif de responsabilité décennale. Ce contrat d'assurance collectif a pour objet de compléter les garanties d'assurance de responsabilité décennale apportées par les contrats d'assurance souscrits par chacun des intervenants à l'opération faisant l'objet du présent contrat, dans les conditions définies aux articles R. 243-1, R. 243-2 et R. 243-3 du Code des assurances.

Le Maître d'ouvrage déclare avoir été informé par le Prestataire de l'obligation de souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance de dommages à l'ouvrage, dans les cas et limites définis aux articles L. 242-1, L. 243-1-1 et L. 243-9 du Code des assurances. Cette assurance couvre les dommages qui compromettre la solidité de l'ouvrage construit ou qui le rendent impropre à sa destination, et qui, en principe, sont apparus après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement. Elle s'applique aux ouvrages existants (c'est-à-dire aux parties du bâtiment existant avant l'ouverture du chantier et appartenant au maître d'ouvrage) qui, totalement incorporés dans

l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

4 DOCUMENTS DE BASE A FOURNIR PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Le Maître d'ouvrage devra remettre au BET CUTRI les documents nécessaires servant de base à l'accomplissement de sa mission :

- Dossier de plans complets (niveaux, coupes, façades, etc...).
- Procès-verbaux des Assemblées Générales.
- Diagnostic repérage amiante avant travaux.
- Sondages destructifs du complexe d'étanchéité existant.

5 MISSION DU BET CUTRI

Le BET CUTRI accepte la mission suivante confiée et s'engage à la remplir suivant les Règles de l'Art et le Code des Devoirs Professionnels, et ce dans un délai normalement compatible avec une bonne exécution des missions confiées :

5.1 DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES

5.1.1 Documents généraux et administratifs :

- Etablissement des documents suivants :
  - Règlement de la Consultation (RC).
  - Acte d'Engagement (AE).
  - Cahier des Clauses Administratives Particulières (CCAP).

5.1.2 Devis descriptifs :

- Etablissement des documents suivants :
  - Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) du/ou des corps d'état suivant(s) :
    - Lot n° 1 : Ravalement de façades.

5.1.3 Devis quantitatifs :

- Etablissement des documents suivants :
  - Décomposition du Prix Global Forfaitaire (DPGF) du/ou des corps d'état mentionné(s) à l'article 5.1.2.

Le BET CUTRI exécutera en une seule fois les modifications du Dossier de Consultation des Entreprises nécessaires à l'établissement des Marchés.
Dans le cas de recherches économiques en vue de l'optimisation de l'opération (reconsultation partielle ou totale des entreprises, modifications de documents, variantes, etc...), cette mission fera l'objet d'un Avenant au présent Contrat d'Intervention.

5.2 MARCHE

- Assistance à l'examen des candidatures.
- Assistance, analyse et examen comparatif des offres.
- Vérification de la conformité des offres aux documents d'appel d'offres.
- Assistance et établissement des Marchés.

6 DELAI D'EXECUTION DE LA MISSION

Le départ du délai d'exécution de la mission ci-dessus définie sera subordonnée à la réception :

- Du présent Contrat d'Intervention accepté par les 2 parties.
- De tous les documents nécessaires et servant de base à l'accomplissement de la mission confiée au BET CUTRI.

Toutes ces conditions réunies, le délai global imparti au BET CUTRI pour la remise des documents suivants sera de :

- Mission « Dossier de Consultation des Entreprises », conformément article 5.1 ci-avant :
  8 semaines, délai normalement compatible avec une bonne exécution.
- Si pendant le déroulement de sa mission, le Prestataire devait être confronté à un évènement indépendant de sa volonté susceptible de les remettre en cause, il en informera le Maître d'ouvrage immédiatement afin qu'ils déterminent ensemble de nouveaux délais d'exécution.

7 DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat prend effet à la date de signature des présentes. Il prendra fin après approbation des études remises par le Prestataire [si le Prestataire n'intervient pas en phase chantier] ou à l'expiration du délai de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception [si le Prestataire intervient en phase chantier].

8 FRAIS ET HONORAIRES DU BET CUTRI

8.1 HONORAIRES DU BET CUTRI

8.1.1 Montant des Honoraires

Le montant forfaitaire correspondant à la mission du BET CUTRI est fixé à :

Ravalement de façades		**= 2 800,00 € HT**
		==========
TOTAL	**=**	**2 800,00 € HT**

- TVA à facturer en sus, suivant législation en vigueur (taux actuel 20,00 %).

8.1.2 Règlement des Honoraires

Les Honoraires du BET CUTRI seront réglés par le Maître de l'Ouvrage par virement bancaire dans un délai de 30 jours et de la manière suivante :

- A la signature du présent Contrat d'Intervention = 50%
- A la remise du Dossier de Consultation des Entreprises : = 50%

9 PRESCRIPTIONS ET DROIT DE RETENTION

En vertu de l'article 2.262 du Code Civil, l'action du BET CUTRI pour le paiement de ses Honoraires se prescrit par 30 (trente) ans.
Cette prescription court du jour de la présentation de la Note d'Honoraires définitive.
Le BET CUTRI pourra exercer un droit de rétention sur les documents en sa possession et ce jusqu'au règlement intégral des Honoraires et déboursés.

10 RESILIATION

Les parties peuvent, d'un commun accord, résilier le présent contrat par voie d'avenant ou de protocole transactionnel, lequel précise, le cas échéant, les modalités d'indemnisation du Prestataire.

Si elle intervient unilatéralement, la décision de résilier doit être notifiée par lettre recommandée avec avis de réception un mois avant l'échéance. Si elle est justifiée par la défaillance de l'une des parties à ses obligations contractuelles, hors cas de décès ou d'incapacité civile du Prestataire, la décision de résilier doit être précédée d'une mise en demeure de s'y conformer.

Les honoraires du Prestataire sont, quel que soit le motif de la résiliation, réglés à proportion des prestations exécutées. Ils sont majorés de 10% si le Maître d'ouvrage est à l'initiative de la résiliation et ne justifie d'aucune faute de la part du Prestataire.

11 LITIGES

11.1 CONCILIATION PREALABLE

Tout litige survenant dans l'interprétation ou l'exécution du présent contrat sera soumis, avant toute action en justice, à l'avis d'un tiers expert accepté par chacune des parties pour conciliation.

11.2 DROIT APPLICABLE

Le présent contrat est soumis au droit français.

En cas de litige dans l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, la juridiction compétente sera le Tribunal judiciaire D'ANTIBES.

12 INDISPONIBILITE

Au cas où par suite d'accident, de maladie grave, de décès ou toute autre raison, le BET CUTRI se trouverait momentanément ou définitivement empêché de poursuivre sa mission, il pourrait présenter lui-même ou ses ayant droits un remplaçant au Maître de l'Ouvrage, de même qualification, et ceci soit provisoire, soit définitif.

En cas d'échec des discussions, le présent contrat sera résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre, par la partie la plus diligente et par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception adressée à l'autre partie.

13 SIGNATURES DES PARTIES CONTRACTANTES

Fait à CAGNES SUR MER,
Le 23 Février 2026,

Contrat d'Intervention accepté de plein gré par :

LE MAITRE DE L'OUVRAGE

(Mention « Lu et Approuvé » manuscrite et signature).

LE BET CUTRI

(Mention « Lu et Approuvé » manuscrite et signature).

B.E.T CUTRI
52 Av de Grasse 06800 Cagnes/Mer
www.bet-cutri.fr
SIRET 39[illegible]4900011

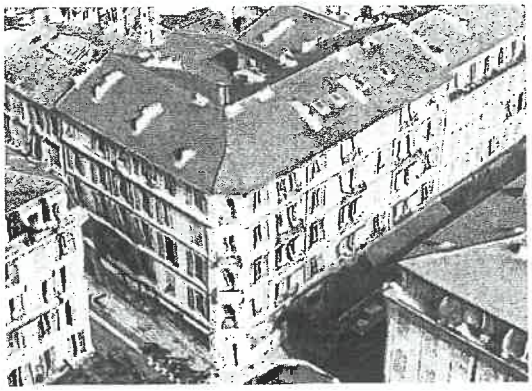
Le présent contrat d'intervention est valable pour une durée de 6 mois à partir de la date d'édition.
Passé ce délai, le Bureau d'Etudes CUTRI se réserve le droit de réactualiser les conditions tarifaires du présent contrat d'intervention.

1862

BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES
MAITRE D'OEUVRE

4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU

COPROPRIETE 4 AVENUE GEROGES CLEMENCEAU
4 Avenue Georges Clémeneceau
06000 NICE



CONTRAT D'INTERVENTION – Phase 2

MAITRISE D'OEUVRE

LOT 1 – RAVALEMENT DE FACADES

SYNDIC DE LA COPROPRIETE	MAITRE D'OEUVRE
CABINET CITYA DALBERA 18 Rue Hotel des Postes 06000 NICE Téléphone : 04.93.85.28.30 E.mail : agsoyer@citya.com	BET CUTRI 52 Avenue de Grasse 06800 CAGNES SUR MER Téléphone : 04 97 10 47 81 E.mail : bellotto@bet-cutri.fr

REFERENCE - 2026-39	PHASE - MOE	EDITION - 23.02.2026

4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
CONTRAT D'INTERVENTION
Mission « Maîtrise d'Oeuvre »

1 OBJET DU PRESENT CONTRAT D'INTERVENTION

Le présent Contrat d'Intervention concerne les travaux de :

- Lot n° 1 : Ravalement de façades :
  Les prestations définitives seront arrêtées lors d'une visite sur place en présence du Conseil Syndical.
  - Ravalement de la totalité des façades

  Nota concernant les désordres en sous-faces de balcons non étanchées :
  Compte tenu de l'absence d'étanchéité sur les balcons, les sous-faces de balcons présentent des traces d'infiltrations d'eau à ce jour.
  Sans mise en oeuvre d'un complexe d'étanchéité sur les balcons (système traditionnel ou liquide : à définir ultérieurement), ces désordres réapparaîtront.

A réaliser sur la Copropriété 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU– 4 Avenue Georges Clémenceau – 06000 NICE.

2 PARTIES CONTRACTANTES

Entre les soussignés :

D'une part,
La Copropriété 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU– 4 Avenue Georges Clémenceau – 06000 NICE. représentée par le Cabinet CITYA DALBERA, Syndic de la Copropriété, 18 Rue Hôtel des Postes – 06000 NICE et/ou toute personne morale ou physique se substituant à la Copropriété, désignée dans le présent Contrat d'Intervention par **Le Maître de l'Ouvrage**.

D'autre part,
Le BET CUTRI, 52 Avenue de Grasse – 06800 CAGNES SUR MER, et/ou toute personne morale ou physique se substituant au BET CUTRI, désigné dans le présent Contrat d'Intervention par **Le Maître d'Oeuvre**.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

3 RESPONSABILITES & ASSURANCES PROFESSIONNELLES

3.1 RESPONSABILITE PROFESSIONNELLES

Le Prestataire assume sa responsabilité professionnelle, telle qu'elle est définie notamment par les articles 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du Code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée. Pour toutes les autres responsabilités professionnelles, il ne peut être tenu responsable, de quelque manière que ce soit, ni solidairement ni in solidum, à raison des dommages imputables aux autres intervenants participant à l'opération.
Il supporte les conséquences financières de sa responsabilité dans les limites des plafonds de garantie fixés dans son contrat d'assurance.

3.2 ASSURANCES PROFESSIONNELLES

Le BET CUTRI est titulaire d'un contrat regroupant l'ensemble des risques professionnels (responsabilité contractuelle, décennale et civile à l'égard des tiers).
Ce Contrat d'Assurance Regroupées des Economistes de la Construction (CARIC) N° 7400779/A/116 souscrit auprès de EUROMAF, 189 Boulevard Malesherbes – 75856 PARIS CEDEX 17, est en cours de validité (attestation d'assurance jointe in fine du présent Contrat d'Intervention).

Le prestataire déclare être assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle. L'attestation d'assurance professionnelle du Prestataire est annexée au présent contrat.

Pour les opérations dont le coût excède le montant mentionné sur l'attestation d'assurance professionnelle remise par le Prestataire, le Maître d'ouvrage s'engage à souscrire un contrat d'assurance collectif de responsabilité décennale. Ce contrat d'assurance collectif a pour objet de compléter les garanties d'assurance de responsabilité décennale apportées par les contrats d'assurance souscrits par chacun des intervenants à l'opération faisant l'objet du présent contrat, dans les conditions définies aux articles R. 243-1, R. 243-2 et R. 243-3 du Code des assurances.

Le Maître d'ouvrage déclare avoir été informé par le Prestataire de l'obligation de souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance de dommages à l'ouvrage, dans les cas et limites définis aux articles L. 242-1, L. 243-1-1 et L. 243-9 du Code des assurances. Cette assurance couvre les dommages qui compromettre la solidité de l'ouvrage construit ou qui le rendent impropre à sa destination, et qui, en principe, sont apparus après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement. Elle s'applique aux ouvrages existants (c'est-à-dire aux parties du bâtiment existant avant l'ouverture du chantier et appartenant au maître d'ouvrage) qui, totalement incorporés dans

l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

4 DOCUMENTS DE BASE A FOURNIR PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Le Maître d'ouvrage devra remettre au BET CUTRI les documents nécessaires servant de base à l'accomplissement de sa mission :

- Dossier de plans complets (niveaux, coupes, façades, etc...).
- Procès-verbaux des Assemblées Générales.
- Diagnostic repérage amiante avant travaux.
- Sondages destructifs du complexe d'étanchéité existant.

5 MISSION DU BET CUTRI

Le BET CUTRI accepte la mission suivante confiée et s'engage à la remplir suivant les Règles de l'Art et le Code des Devoirs Professionnels, et ce dans un délai normalement compatible avec une bonne exécution des missions confiées :

5.1 DIRECTION DES TRAVAUX

5.1.1 Documents généraux et administratifs :

- Etablissement d'un calendrier général des travaux.
- Etablissement des Ordres de Service (OS).
- Centralisation et diffusion de tous les documents nécessaires au bon déroulement des opérations.
- Organisation et direction des réunions de chantier hebdomadaires, rédaction et diffusion des comptes-rendus à tous les intervenants du chantier.
- Organisation et direction de toutes réunions complémentaires de chantier, techniques et de coordination rendue nécessaires au bon déroulement des opérations, rédaction et diffusion des comptes-rendus à tous les intervenants du chantier.
- Visites de pré-réception en relation avec le Maître de l'Ouvrage, rédaction et diffusion des réserves à lever et contrôle des finitions.
- Assistance au Maître de l'Ouvrage lors des réceptions, contrôle des levées des réserves avec rédaction et diffusion des comptes-rendus à tous les intervenants du chantier.

5.2 GESTION FINANCIERE

- Etablissement des propositions de paiement suite aux situations de travaux mensuelles des entreprises et diffusion de l'ensemble au Maître de l'Ouvrage et entreprises.
- Vérification des travaux en moins-value et en plus-value, mèmoires et attachements éventuels avec contrôle des prix unitaires et quantités.
- Etablissement des Avenants éventuels.
- Etablissement des Décomptes Généraux Définitifs des Travaux (DGDT).

6 DELAI D'EXECUTION DE LA MISSION

Le départ du délai d'exécution de la mission ci-dessus définie sera subordonnée à la réception :

- Du présent Contrat d'Intervention accepté par les 2 parties.
- De tous les documents nécessaires et servant de base à l'accomplissement de la mission confiée au BET CUTRI.

7 DUREE DU CONTRAT

Le présent contrat prend effet à la date de signature des présentes. Il prendra fin après approbation des études remises par le Prestataire [si le Prestataire n'intervient pas en phase chantier] ou à l'expiration du délai de la garantie de parfait achèvement, soit un an après la réception [si le Prestataire intervient en phase chantier].

8 HONORAIRES DU MAITRE D'OEUVRE

8.1 HONORAIRES DU MAITRE D'OEUVRE

8.1.1 Montant des Honoraires

Les Honoraires correspondants à la mission du Maître d'Oeuvre sont fixés à :

- Pourcentage sur montant total HT des travaux : = **7,00 % HT**
  Montant forfaitaire minimum de 2 500,00 € HT
  - TVA à facturer en sus, suivant législation en vigueur (taux actuel 10,00 %).

8.1.2 Règlement des Honoraires

Les Honoraires du Maître d'Oeuvre seront réglés par le Maître de l'Ouvrage par virement bancaire dans un délai de 30 jours et de la manière suivante :

- A la signature du présent Contrat d'Intervention	=	0,50 % HT
- En cours de travaux	=	6,00 % HT
- A la réception des travaux	=	0,50 % HT
		==========
TOTAL	=	7,00 % HT

8.2 FRAIS DE DOSSIER DECLARATION PREALABLE

8.2.1 Contenu de la mission :

Le Maître de l'Ouvrage confie au Maître d'Oeuvre la mission suivante :
Constitution en plusieurs exemplaires du dossier «Déclaration préalable» qui comprendra les documents suivants :

- Déclaration préalable établie au nom du Syndic représentant la Copropriété.
- Matrice cadastrale (relevé de propriété) délivrée par le Centre des Impôts.
- Extrait plan cadastral délivré par le Centre des Impôts.
- Palette des couleurs.
- Photographies couleurs.
- Démarches et vacations auprès des services compétents de la Mairie, Bâtiments de France, Centre des Impôts, etc...

8.2.2 Montant des frais

Les frais correspondants à cette mission sont fixés à :

- Montant forfaitaire : **= 1 000,00 € HT**
  - TVA à facturer en sus, suivant législation en vigueur (taux actuel 10,00 %).

8.2.3 Règlement des frais

Les frais correspondants à cette mission seront réglés par le Maître de l'Ouvrage par virement bancaire dans un délai de 30 jours après dépôt du dossier en Mairie.

9 PRESCRIPTIONS ET DROIT DE RETENTION

En vertu de l'article 2.262 du Code Civil, l'action du BET CUTRI pour le paiement de ses Honoraires se prescrit par 30 (trente) ans.
Cette prescription court du jour de la présentation de la Note d'Honoraires définitive.
Le BET CUTRI pourra exercer un droit de rétention sur les documents en sa possession et ce jusqu'au règlement intégral des Honoraires et déboursés.

10 RESILIATION

Les parties peuvent, d'un commun accord, résilier le présent contrat par voie d'avenant ou de protocole transactionnel, lequel précise, le cas échéant, les modalités d'indemnisation du Prestataire.

Si elle intervient unilatéralement, la décision de résilier doit être notifiée par lettre recommandée avec avis de réception un mois avant l'échéance. Si elle est justifiée par la défaillance de l'une des parties à ses obligations contractuelles, hors cas de décès ou d'incapacité civile du Prestataire, la décision de résilier doit être précédée d'une mise en demeure de s'y conformer.

Les honoraires du Prestataire sont, quel que soit le motif de la résiliation, réglés à proportion des prestations exécutées. Ils sont majorés de 10% si le Maître d'ouvrage est à l'initiative de la résiliation et ne justifie d'aucune faute de la part du Prestataire.

11 LITIGES

11.1 CONCILIATION PREALABLE
Tout litige survenant dans l'interprétation ou l'exécution du présent contrat sera soumis, avant toute action en justice, à l'avis d'un tiers expert accepté par chacune des parties pour conciliation.

11.2 DROIT APPLICABLE
Le présent contrat est soumis au droit français.

En cas de litige dans l'interprétation ou l'exécution du présent contrat, la juridiction compétente sera le Tribunal judiciaire D'ANTIBES.

12 INDISPONIBILITE

Au cas où par suite d'accident, de maladie grave, de décès ou toute autre raison, le BET CUTRI se trouverait momentanément ou définitivement empêché de poursuivre sa mission, il pourrait présenter lui-même ou ses ayant droits un remplaçant au Maître de l'Ouvrage, de même qualification, et ceci soit provisoire, soit définitif.

En cas d'échec des discussions, le présent contrat sera résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre, par la partie la plus diligente et par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception adressée à l'autre partie.

13 OBLIGATION EN MATIERE DE SECURITE ET PROTECTION DE LA SANTE

Le Maître d'Oeuvre n'a pas mission de Coordonateur SPS dans la présente opération.
Le Maître d'Ouvrage aura l'obligation de missionner un Coordonateur SPS dans les cas suivants :

- Article L4532-2 du Code du Travail :
  Intervention de 2 entreprises simultanées ou successives (entreprises de sous-traitances incluses).
- Article L4532-8 du Code du Travail :
  Travaux comportant des risques particuliers dont risques de chute de hauteur de plus de 3 mètres, au sens de l'article 5 du décret du 8 janvier 1965 et nécessitant un Plan Général de Coordination en matière de sécurité et de protection de la santé.

En cas de non recourt à cette mission obligatoire et en méconnaissance de l'article L4532-4 du Code du Travail, le Maître d'Ouvrage est passible d'une amende de 9 000,00 €.

14 SIGNATURES DES PARTIES CONTRACTANTES

Fait à CAGNES SUR MER,
Le 23 Février 2026,

Contrat d'Intervention accepté de plein gré par :

LE MAITRE DE L'OUVRAGE

(Mention « Lu et Approuvé » manuscrite signature).

LE MAITRE D'OEUVRE

(Mention « Lu et Approuvé » manuscrite et et signature).

B.E.T CUTRI
52 Av de Grasse 06800 Cagnes/Mer
www.bet-cutri.fr
SIRET 4982 [illegible]900011

Le présent contrat d'intervention est valable pour une durée de 6 mois à partir de la date d'édition.
Passé ce délai, le Bureau d'Etudes CUTRI se réserve le droit de réactualiser les conditions tarifaires du présent contrat d'intervention.

1167

AVOCATS

AIX-EN-PROVENCE
SELARL d'avocats à la Cour
1 avenue Benjamin Abram - CS10900
13627 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1
T. +33 (0)4 42 27 68 46 - aix-en-provence.legal

EXPEDITION

SAS RUSSO ET REMUZAT ASSOCIES
OFFICE DE COMMISSAIRES DE JUSTICE
12, rue Gioffredo - 06046 NICE Cedex 1
Tél. 04 93 13 09 09
etude06@groupe-remuzat.fr

(A)(J)(1-5) BTSG, SARL PETITES LOCATIONS/THEVENOT, SDC 4 AV GEORGES CLEMENCEAU/D2500879

R.G.°: 25/11931
1-5 Chambre

SIGNIFICATION DE CONCLUSIONS, AVEC ASSIGNATION DEVANT LA COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

(Article 911 du Code de Procédure Civile)

LE VINGT-SIX JANVIER
DEUX MILLE VINGT-SIX

A LA REQUÊTE DE :

S.C.P BTSG²
Ayant son siège social 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE.
prise en la personne de Maître GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la SARL PETITES LOCATIONS

SARL PETITES LOCATIONS
Ayant son siège social 58 Avenue Philippe Andréani Villa Eugénie 06100 NICE.
prise en la personne de son liquidateur judiciaire en exercice

Pour qui constitution d'avocat est faite par **Maître Pierre-Yves IMPERATORE**, dont le Cabinet est situé 1, Avenue Benjamin Abram CS 10900 13627 AIX-EN-PROVENCE, Avocat associé de la SELARL LX AIX-EN-PROVENCE inscrite au Barreau d'AIX-EN-PROVENCE, et, par ladite société dont le siège est à la même adresse avec élection de domicile auxdits cabinet et siège.

J'AI :

Nous, SAS RUSSO ET REMUZAT ASSOCIÉS,
titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à NICE y demeurant
12, rue Gioffredo, l'un d'eux soussigné,

1868

SIGNIFIE A :

Syndicat des copropriétaires 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
Ayant son siège social 4, Avenue Georges CLEMENCEAU 06000 Nice.
Pris en la personne de son syndic en exercice , le cabinet DALBERA, 18 rue de l'Hotel des Postes, 06000 Nice, lui-même pris en son représentant légal.

En son domicile où étant et parlant à : **Comme ci-après**

1865

ET, EN TETE DE CELLES DES PRESENTES, REMIS ET LAISSE COPIE DE :

1) Les conclusions et le Bordereau de Pièces y annexé prises au nom des requérantes au soutien de la déclaration d'appel susvisée.

DONNÉ ASSIGNATION À LADITE PARTIE REQUISE d'avoir à comparaître devant la Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE, siégeant au Palais de Justice de ladite Ville, Palais de Justice 20 Place de Verdun, aux jours et heures ordinaires de ses audiences et à la première audience utile et à toutes autres que besoin sera pour qu'il soit statué sur l'appel susvisé.

IMPORTANT

PRECISANT A LADITE PARTIE INTIMÉE :

1° que conformément aux articles 899 et 902 du Code de Procédure Civile, il lui appartient de **constituer avocat** dans le ressort de la Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE, dans le délai de **QUINZE JOURS** à compter de ce jour sous réserve des prorogations de délais prévues par l'article 911-2 du Code de Procédure Civile (**un mois** pour les parties demeurant en Guadeloupe, en Guyane, à la Martinique, à La Réunion, à Mayotte, à Saint-Barthélemy, à Saint-Martin, à Saint-Pierre-et-Miquelon, en Polynésie Française, dans les Iles Wallis et Futuna, en Nouvelle-Calédonie ou dans les Terres Australes et Antarctiques Françaises et de **deux mois** pour celles demeurant à l'Etranger).

2° que conformément à l'article 902 du Code de Procédure Civile, faute par elle de constituer avocat dans ledit délai, elle s'expose à ce qu'un arrêt soit rendu contre elle sur les seuls éléments fournis par son adversaire.

3° que conformément à l'article 909 du Code de Procédure Civile, **elle dispose d'un délai de trois mois à compter de la notification des conclusions de l'appelant,** (sous réserve des réductions et prorogations de délais en application par les articles 911-1 et 911-2 du Code de Procédure Civile susvisé, sous réserve de la suspension du point de départ de délai en application de l'article 38 du décret du 19 Décembre 1991 relatif à l'aide juridictionnelle et sous réserve de l'interruption de ce délai à compter de la décision ordonnant une mesure de médiation en application des articles 131-1 et suivants du Code de Procédure Civile), **pour remettre ses conclusions au greffe, et le cas échéant pour former appel incident ou appel provoqué**, et que faute d'avoir fait le nécessaire dans ledit délai, elle s'expose à ce que ses **conclusions** d'intimée avec éventuel appel incident **soient d'office déclarées irrecevables.**

4° que conformément aux articles 472, 473 et 474 du Code de Procédure Civile, si elle n'a pas constitué avocat, il sera néanmoins statué sur le fond du litige, soit par un **arrêt réputé contradictoire** (en cas de défendeur unique dès lors qu'il aura été cité à sa personne, en cas de pluralité de défendeurs pour le même objet dès lors que l'un d'eux aura été cité à sa personne, ou aura constitué avocat sur première ou seconde citation), soit par un **arrêt par défaut** (dans les autres cas).

SOUS TOUTES RESERVES

AFIN QUE LA PARTIE REQUISE N'EN IGNORE.

1870

Et je lui ai, étant et parlant comme dessus, laissé copie de la présente et de celle des pièces susrelatées.

1871

AIX-EN-PROVENCE
SELARL d'avocats à la Cour
1 avenue Benjamin Abram - CS10900
13627 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1
T. +33 (0)4 42 27 68 46 - aix-en-provence@lx.legal
AVOCATS

Affaire : (A)(J)(1-5)BTSG², SARL PETITES LOCATIONS/THEVENOT, SDC 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
Dossier n° : D2500879

Chambre 1-5
RG N°25/11931

CONCLUSIONS D'APPEL

Déposées et notifiées le 14 janvier 2026

POUR

La SARL PETITES LOCATIONS, Société inscrite au RCS de NICE sous le numéro 521 414 276, dont le siège social est situé 28 avenue Philippe Andréani, 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège

La **SCP BTSG²**, sise 51 rue Maréchal Joffre 06100 Nice, prise en la personne de **Maître Denis GASNIER**, liquidateur judiciaire de la société **PETITES LOCATIONS**, SARL dont le siège social est situé 28 avenue Adreani 06100 Nice, depuis jugement du tribunal de Commerce de Nice du 26 février 2020

Appelantes

Ayants pour avocat :
Maître Pierre-Yves IMPERATORE, Associé de la SELARL LX AIX EN PROVENCE
Avocat au Barreau d'AIX-EN-PROVENCE
Demeurant 1, Avenue Benjamin Abram - CS 10900 - 13627 AIX-EN-PROVENCE

CONTRE

Syndicat des copropriétaires 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU, représenté par son syndic en exercice la SARL CABINET DE GESTION DALBERA inscrite au RCS de Nice sous le numéro B 328 619 051, dont le siège social est situé 4 et 10 rue Delille 06000 Nice, prise en la personne de son gérant domicilié en cette qualité audit siège

Intimé

Défaillante

1672

Monsieur Guillaume THEVENOT, né le 10 août 1974 à MONACO, de nationalité française, exerçant la profession d'hôte de caisse, demeurant 15, rue des Roses à MONACO (98000)

Intimé

Ayant pour avocat :
Maître Aude DUMOUCHEL DE PREMARE, avocat au barreau de Nice, demeurant Pavillon Davica – 56 Avenue Alfred Borriglione - 06100 NICE

1823

TABLE DES MATIERES

I. HISTORIQUE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE 5
A. Présentation des parties 5
B. Les antécédents de dégât des eaux chez M. THEVENOT 5
C. L'achat de l'appartement du dessus par la SARL PETITES LOCATIONS 5
D. La survenance d'un dégât des eaux chez M. THEVENOT 6
E. Les variations de prix de location suite aux infiltrations 6
F. Le constat du percement des poutres 7
G. L'assignation en référé de la SARL PETITES LOCATIONS 7
H. La désignation d'un expert 7
I. Les conclusions du rapport d'expertise 7
J. Le constat démontrant l'occupation effective du logement de M. THEVENOT 8
K. L'assignation des PETITES LOCATIONS par M. THEVENOT 8
L. L'assignation des PETITES LOCATIONS par le syndicat de copropriétaires 8
M. L'ouverture d'une liquidation judiciaire à l'encontre des PETITES LOCATIONS 9
N. La jonction des instances introduites par M. THEVENOT et le SDC 9
O. Le jugement avant dire droit du 8 décembre 2023 9
P. Le jugement au fond du 12 septembre 2025 10
II. DISCUSSION 11
A. A titre principal : sur la nullité du jugement 12
B. A titre subsidiaire : sur l'infirmation du jugement 13
C. En tout état de cause : le rejet des prétentions du syndicat des copropriétaires 13
1. A titre liminaire, sur l'absence de qualité à agir du syndicat 13
2. Au fond, sur le caractère infondé des demandes du syndicat des coproprlétaires. 15
3. Au fond, sur l'absence de preuve de la responsabilité quant aux travaux de réfection à effectuer 15
i. Les canalisations passant dans l'épaisseur des poutres 16
ii. Le trou dans la façade 17
D. En tout état de cause : le rejet des prétentions de M. THEVENOT 17
1. Sur le préjudice locatif : l'insuffisance de preuves et l'absence de perte de chance 18
2. Sur le préjudice de relogement : un préjudice éventuel non indemnisable 23
3. Sur le préjudice moral : l'insuffisance de preuves 24
4. Les travaux de réfection : une double indemnisation impossible 26

1874

PLAISE A LA COUR

Statuant sur l'appel interjeté par la SARL PETITES LOCATIONS et la SCP BTSG², en la personne de Maître Denis GASNIER, ès qualités de liquidateur judiciaire de la SARL PETITES LOCATIONS, de bien vouloir infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a notamment déclaré la SARL PETITES LOCATIONS responsable des désordres et l'a condamné à indemniser les intimés.

Après un rappel des faits et de la procédure (I), il sera démontré les moyens devant conduire la Cour à infirmer la décision entreprise (II)

I. HISTORIQUE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

A. Présentation des parties

La SARL PETITES LOCATIONS, anciennement dénommée SEA MONEY, a pour objet l'acquisition et la gestion d'immeubles.

M. THEVENOT est un particulier propriétaire d'un appartement situé au sein de la communauté immobilière sis 4 avenue George Clémenceau 06000 Nice.

Cette communauté immobilière est gérée par le syndicat des copropriétaires 4 AVENUE GEORGE CLEMENCEAU, représenté par son syndic en exercice le cabinet DALBERA.

B. Les antécédents de dégât des eaux chez M. THEVENOT

L'appartement de M. THEVENOT était déjà sujet à différentes infiltrations, et cela bien avant que la SARL PETITES LOCATIONS n'acquière l'appartement du dessus.

En effet un courrier du 12 avril 2006 de M. THEVENOT à son locataire expliquait :

> *« Par la présente, cette lettre a pour but de spécifier notre accord verbal, par écrit. Il a été décidé d'un commun accord que pendant les travaux déjà effectué aujourd'hui (ouverture d'une bande dans le faux plafond du salon) ; des futurs passages d'expert et de diverses entreprises du bâtiment. Afin de remédier aux infiltrations d'eau venant de l'appartement du dessus et de connaître les travaux à faire pour « réparer » les poutres de soutènement. Votre loyer serait diminué de moitié passant de 600 € à 300 € mensuel. Ceci afin de palier à la perte de jouissance que vous subissez actuellement. Si par la suite des travaux de plus grande ampleur devaient être réalisés, nous conviendrons d'un autre arrangement. »*

Pièce n°1 - Courrier de M. THEVENOT à M. TIERCELIN du 12/04/06 (page 19 du rapport de l'expert RADIGOIS du 30/03/2018)

C. L'achat de l'appartement du dessus par la SARL PETITES LOCATIONS

La Société PETITES LOCATIONS a fait l'acquisition le 6 janvier 2009 auprès de la société ROM'S d'un appartement situé au-dessus de l'appartement de M. THEVENOT.

Pièce n°2 - Acte d'acquisition de la SARL PETITES LOCATIONS

1876

D. La survenance d'un dégât des eaux chez M. THEVENOT

En février 2013, le locataire de M. THEVENOT se plaignait de nouvelles infiltrations d'eau dans l'appartement.

L'entreprise chargée des travaux de réparation alertait le syndic que les poutres auraient été percées pour y faire passer des canalisations.

E. Les variations de prix de location suite aux infiltrations

Si l'on reprend les dires de M. THEVENOT à l'occasion de l'expertise réalisée par M. RADIGOIS dont le rapport a été déposé le 30 mars 2018, et que l'on compare ces dires avec les prétentions contenues dans l'assignation du 19 juillet 2019, il est alors possible d'en réaliser la synthèse suivante.

- Pour la période allant jusqu'au 1er juin 2013

  A l'occasion de l'expertise, M. THEVENOT arguait qu'avant le 1er juin 2013 il louait son bien pour un loyer de 600 € par mois et produisait des quittances de loyer en justifiant jusqu'à fin mars 2013 (pièce de M. THEVENOT n°10).

  Cela étant l'expert reconnaissait lui-même en page 39 de son rapport :

  > *« La période du 31/10/2012 au 01/06/2013 correspond à une période où Me DUMOUCHEL DE PREMARE déclare que M. THEVENOT loue encore son appartement 600 € mais aucun document n'est produit pour en attester. »*

- Pour la période du 1er juin 2013 au 31 septembre 2013

  M. THEVENOT expliquait avoir réduit le loyer de 600 à 400 € et produit quatre quittances de loyer (pièces de M. THEVENOT n°11 et 12).

- Pour la période du 1er octobre 2013 au 31 aout 2014

  M. THEVENOT avançait ne pas avoir loué son bien sur cette période, et ne produit aucun document justificatif si ce n'est une attestation sur l'honneur qu'il rédigeait et signait quatre ans plus tard, le 22 janvier 2018, alors même que l'expert n'avait pas encore déposé son rapport (pièce de M. THEVENOT n°17).

- Pour la période du 1er septembre 2014 au 31 mars 2016

  M. THEVENOT expliquait avoir pu louer de nouveau son bien à 600 € après travaux (pièces de M. THEVENOT n°14 et 15).

- Pour la période du 1er avril 2016 au 30 septembre 2016

  M. THEVENOT arguait avoir réduit de nouveau le loyer de moitié (pièce de M. THEVENOT n°15).

- Pour la période du 1er octobre 2016 au 27 mars 2017

  M. THEVENOT déclarait que le bien ne serait plus loué depuis cette date, en vertu de l'attestation sur l'honneur qu'il rédige et signe deux ans plus tard en janvier 2018.

- Pour la période du 28 mars 2017 au 31 mars 2020

  M. THEVENOT déclarait que l'appartement était occupé à titre gratuit et produisait les baux (pièce de M. THEVENOT n°18).

  Cependant il est important de noter que les documents produits par la partie adverse, s'ils justifient de l'occupation du local, ne justifient pas que l'occupation ait été consentie à titre gratuit dans la mesure où le paiement du loyer est une condition du contrat de bail signé.

F. Le constat du percement des poutres

Le 9 juillet 2013, la copropriété du 4 avenue Georges Clémenceau faisait dresser un procès-verbal de constat duquel il ressort l'existence de trois tuyaux neufs traversant le plancher en passant par les poutres.

Pièce n°3 - PV de constat du 09/07/2013

G. L'assignation en référé de la SARL PETITES LOCATIONS

Considérant notamment que la société PETITES LOCATIONS avait fait réaliser des travaux affectant les parties communes de l'immeuble sans accord préalable, le SDC a fait assigner la société PETITES LOCATIONS le 11 mars 2015 devant le Président du tribunal de grande instance de Nice.

Pièce n°4 - Assignation du 11/03/2015

H. La désignation d'un expert

Le Président du Tribunal de grande instance de Nice rendait son ordonnance de référé le 12 mai 2015 et désignait M. RADIGOIS en tant qu'expert judiciaire afin de déterminer les désordres et responsabilités.

Pièce n°5 - Ordonnance de référé du 12/05/2015

I. Les conclusions du rapport d'expertise

M. RADIGOIS rendait son rapport d'expert le 30 mars 2018, dont les conclusions générales en page 54 sont ci-dessous reproduites :

> *« […] Les percements des poutres ont été volontairement exécutés pour permettre le passage de canalisations. Ces canalisations sont des canalisations abandonnées actuellement qui ont desservi en eau l'appartement de la SARL PETITES LOCATIONS. Ces canalisations datent probablement d'une époque antérieure à l'acquisition de l'appartement par SARL PETITES LOCATIONS. »*

Pièce N°6 - Rapport d'expert de M. RADIGOIS du 30/03/2018

J. Le constat démontrant l'occupation effective du logement de M. THEVENOT

La SARL PETITES LOCATIONS, alertée par les allégations fantaisistes de M. THEVENOT à l'occasion de son dire n°2 en date du 26 janvier 2018 quant à « *l'impossibilité totale de louer son appartement* », décidait alors de recourir aux services d'un huissier afin de faire constater la présence de locataires au sein du logement.

A l'occasion d'un procès-verbal de constat dressé par huissier le 16 novembre 2018, il était constaté la présence d'une femme à l'intérieur de l'appartement dont Monsieur THEVENOT est le propriétaire. Cette femme indiquait ne pas parler français et expliquait en anglais se nommer « Doris » et habiter l'appartement.

Pièce n°7 : PV constat d'huissier du 16/11/2018

K. L'assignation des PETITES LOCATIONS par M. THEVENOT

Estimant avoir subi plusieurs préjudices du fait de la SARL PETITES LOCATIONS, M. THEVENOT assignait devant le Tribunal de grande instance de Nice la SARL PETITES LOCATIONS et son mandataire judiciaire au redressement judiciaire, Me Denis GASNIER, par acte daté du 19 juillet 2019.

Dans la mesure où M. THEVENOT fondait son assignation sur le régime de la responsabilité délictuelle, il tentait de démontrer l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité.

Il considérait que la faute de la SARL PETITES LOCATIONS trouvait sa source dans la « *négligence dans l'entretien des installations de douche de PETITES LOCATIONS* », ayant ainsi permis les infiltrations.

Il faisait également état de plusieurs postes de préjudice injustifiés à savoir la perte de revenus locatifs, un préjudice de relogement des locataires, un préjudice moral lié à des menaces de mort proférées par son locataire et enfin un préjudice lié à la remise en état des locaux.

Il expliquait enfin, au titre du lien de causalité, que les infiltrations proviennent de l'appartement des PETITES LOCATIONS.

Ainsi, M. THEVENOT sollicitait du Tribunal de :

> *« Fixer la créance de Monsieur Guillaume THEVENOT à la procédure collective de la SARL PETITES LOCATIONS à la somme de 66 400 €,*
>
> *Vu les articles 699 et 700 du code de procédure civile ;*
>
> *CONDAMNER la SARL PETITES LOCATIONS à verser à Monsieur Guillaume THEVENOT la somme de 2500 € au titre des frais irrépétibles ; outre les dépens distraits au profit de Maître Aude DUMOUCHEL DE PREMARE, sous son affirmation de droit »*

L'affaire était alors enrôlée sous le numéro de RG 19/03506.

Pièce n°8 - Assignation THEVENOT du 19/07/2019

L. L'assignation des PETITES LOCATIONS par le syndicat de copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU, représenté par son syndic en exercice la SARL CABINET DE GESTION DALBERA, décidait également d'assigner la SARL PETITES LOCATIONS ainsi que son liquidateur devant le Tribunal de grande instance de Nice par acte du 24 juillet 2019.

Le syndicat de copropriétaires faisait alors état des travaux de réfection à effectuer, et sollicitait ainsi du Tribunal de :

> *« Fixer la créance du SDC à la procédure collective de la SARL PETITES LOCATIONS au profit du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 4, Avenue Georges Clémenceau à la somme de 30 000 €.*
>
> *Condamner la SARL PETITES LOCATIONS au paiement de la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du CPC ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.*
>
> *Prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir. »*

L'affaire était alors enrôlée sous le numéro de RG 19/03447.

Pièce n°9 - Assignation SDC CLEMENCEAU du 24/07/2019

M. L'ouverture d'une liquidation judiciaire à l'encontre des PETITES LOCATIONS

Il est important de noter que depuis ces assignations, la SARL PETITES LOCATIONS a fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire prononcée par jugement en date du 26 février 2020.

Toutefois, la SARL PETITES LOCATIONS a interjeté appel de cette décision selon déclaration d'appel du 6 mars 2020.

Par arrêt en date du 1er avril 2021, la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence a annulé le jugement susvisé et prononcé la liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS.

Pièce n°10 - Extrait BODACC

N. La jonction des instances introduites par M. THEVENOT et le SDC

Par décision du 18 mai 2021 sous le RG n°19/03447, le juge de la mise en état décidait de procéder *« au déchambrement de l'affaire et à son renvoi devant la deuxième chambre civile du tribunal judiciaire de Nice pour qu'il soit procédé à la jonction des deux instances RG n°19/03447 et RG n°19/03506 sous le numéro unique RG 19/03447. »*

Pièce n°11 - Ordonnance de mise en état du 18/05/2021

O. Le jugement avant dire droit du 8 décembre 2023

Par jugement avant dire droit du 8 décembre 2023, le Tribunal a ordonné la réouverture des débats afin que les parties puissent se prononcer sur l'absence de ventilation du coût des travaux de réfection.

En effet, dans son rapport, l'expert préconisait des travaux de réfection du plancher de l'appartement de la SARL PETITES LOCATIONS pour un montant estimatif de 30.000 € sans en indiquer la répartition entre les différentes parties (communes et privatives).

La juridiction a également sollicité la production du règlement descriptif de propriété, lequel a été transmis par le Syndicat des copropriétaires le 22 décembre 2023.

L'affaire a ainsi été renvoyée à l'audience de mise en état du 7 mars 2024 pour recueillir les observations des parties sur le point susmentionné.

P. Le jugement au fond du 12 septembre 2025

L'affaire était plaidée le 12 mai 2025 et mise en délibéré au 12 septembre suivant.

Aux termes de son jugement, le Tribunal a finalement estimé devoir retenir la responsabilité de la SARL PETITES LOCATIONS pour la totalité des désordres.

Si les prétentions ont été réduites dans leur montant, le premier juge a néanmoins estimé devoir condamner la SARL PETITES LOCATIONS (sic) à payer :

- 30 000 euros au syndicat des copropriétaires au titre des travaux de reprise des désordres consécutifs aux percements des poutres et des infiltrations,
- 20 000 euros à Monsieur Thevenot au titre de son préjudice financier,
- 2000 euros à chacune des parties, au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

La société était en outre condamnée aux dépens qui devront comprendre le coût de l'expertise.

C'est dans ce contexte qu'il a été relevé appel, suivant déclaration du 14 octobre 2025, des chefs du jugement qui :

- REJETTE la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 4 rue Georges CLEMENCEAU à NICE,
- DECLARE recevable l'action du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 4 rue Georges CLEMENCEAU à NICE,
- DECLARE la SARL PETITES LOCATIONS responsable des désordres objets de la présente procédure,
- CONDAMNE la SARL PETITES LOCATIONS à réparer les désordres et les préjudices subis par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 4 rue Georges CLEMENCEAU à NICE et par monsieur Guillaume THEVENOT,
- CONDAMNE la SARL PETITES LOCATIONS à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 4 rue Georges CLEMENCEAU à NICE la somme totale de 30 000 euros, indexée en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction depuis le mois de février 2017,
- CONDAMNE la SARL PETITES LOCATIONS à payer à monsieur Guillaume THEVENOT la somme de 20.000 euros au titre de son préjudice financier,
- DIT que les sommes allouées par la présente décision seront fixées à la procédure collective de la SARL PETITES LOCATIONS,
- ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision,
- CONDAMNE la SARL PETITES LOCATIONS à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 4 rue Georges CLEMENCEAU à NICE la somme de 2.000 euros au titre l'article 700 du code de procédure civile,

- CONDAMNE la SARL PETITES LOCATIONS à payer à monsieur Guillaume THEVENOT la somme de 2.000 euros au titre l'article 700 du code de procédure civile,
- DEBOUTE la SARL PETITES LOCATIONS de sa demande au titre l'article 700 du code de procédure civile,
- CONDAMNE la SARL PETITES LOCATIONS sera condamnée aux entiers dépens de l'instance, qui seront distraits conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

C'est en l'état que l'affaire se présente devant la Cour.

II. DISCUSSION

Pour statuer comme il l'a fait, le premier juge a procédé à une confusion totale.

Pour le syndicat des copropriétaires, il n'a nullement tenu compte de la nature des actions engagées et les fondements de celles-ci, ce qui l'a conduit à rendre une décision parfaitement incohérente juridiquement.

Et pour Monsieur THEVENOT, il n'a pas été tenu compte des règles élémentaires sur la charge de la preuve et l'évaluation du préjudice.

Il sera à ce sujet rappelé qu'il s'agissait de deux actions distinctes, introduites par des demandeurs différents faisant chacun valoir des fondements distincts :

- D'une part des percements des poutres porteuses pour y faire passer des canalisations, parties communes l'une et l'autre, antérieurs à l'acquisition par la société PETITES LOCATIONS,
- D'autre part des infiltrations dans l'appartement de Monsieur Thevenot.

Le fondement de l'action de Monsieur THEVENOT ne posait pas de difficultés, puisqu'il agissait sur le fondement des articles 1240 et 1241 du code civil.

C'est donc une action personnelle, dirigée contre le propriétaire du lot qui serait le siège du dommage qu'il lui appartient de prouver, tout autant que le lien de causalité et surtout le préjudice.

La réalité du préjudice retenu par le premier juge sera utilement discutée.

Pour le syndicat des copropriétaires, ce dernier justifiait son action en s'appuyant indistinctement sur deux fondements :

- D'abord sur l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 afin de solliciter réparation d'une atteinte aux parties communes,
- Ensuite sur la théorie du trouble anormal de voisinage afin de faire cesser la trouble qui résulterait du percement de la poutre.

Le premier ouvre une action personnelle qui, par nature, doit donc être dirigée contre l'auteur des faits à l'origine de l'atteinte aux parties communes.

Le second consiste en une action réelle, destinée à obtenir réparation le trouble provoqué issu d'un lot privatif, au détriment des parties communes ou de l'ensemble des copropriétaires.

1684

Dès lors que nous sommes en présence d'un auteur inconnu, pour une attente provenant de parties communes, le Tribunal ne pouvait entrer en voie de condamnation.

C'est pourtant ce qu'il a fait.

Et pour ajouter à la confusion, la décision se fonde sur les dispositions des articles 1240 et 1241 du code civil pour prononcer des condamnations à l'encontre d'une société en liquidation.

De telle sorte qu'il sera demandé à votre Cour d'annuler ce jugement rendu en violation du droit des procédures collectives (A), sinon de l'infirmer (B).

A. A titre principal : sur la nullité du jugement

En application de l'article L622-21 du Code de commerce, dans sa version applicable à l'espèce :

> *« I.-Le jugement d'ouverture interrompt ou interdit toute action en justice de la part de tous les créanciers dont la créance n'est pas mentionnée au I de l'article L. 622-17 et tendant :*
>
> *1° A la condamnation du débiteur au paiement d'une somme d'argent ».*

L'article L622-21 précise quant à lui, qu'une fois reprises, les instances doivent tendre :

> *« uniquement à la constatation des créances et à la fixation de leur montant ».*

Ces dispositions s'appliquent également en cas de liquidation judiciaire conformément à l'alinéa premier de l'article L641-3 du code de commerce qui prévoit que :

> *« Le jugement qui ouvre la liquidation judiciaire a les mêmes effets que ceux qui sont prévus en cas de sauvegarde ».*

Ces dispositions, qui relèvent de l'ordre public économique et s'imposent au juge, doivent conduire à l'annulation de la décision rendue en méconnaissance de la règle et prononce une condamnation contre le débiteur, fût-ce au titre des frais (Cass. Civ. 3ème, 8 juillet 2021, n°19-18.437).

En l'espèce, il est constant que le fait générateur des prétentions indemnitaires formées à l'encontre de la société PETITES LOCATIONS sont antérieures à l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire.

Il est également constant que l'instance a été interrompue par la liquidation judiciaire de la société.

L'instance ne pouvait donc tendre qu'à la constatation de l'existence de sa créance et sa fixation au passif.

Or, le jugement prononce d'abord une condamnation puis la fixe au passif.

Cette fixation au passif, postérieurement au prononcé de condamnations qui n'étaient d'ailleurs pas demandées, n'est pas de nature à couvrir le vice entachant la décision puisque la rédaction du dispositif.

La nullité du jugement est donc encourue et il sera à nouveau statué en fait et en droit sur l'intégralité du litige.

B. A titre subsidiaire : sur l'infirmation du jugement

Si par impossible la nullité n'était pas prononcée, il est alors demandé à la Cour d'infirmer le jugement en lecture des motifs qui suivent.

C. En tout état de cause : le rejet des prétentions du syndicat des copropriétaires

Pour rappel, le syndicat des copropriétaires sollicite l'indemnisation du coût des travaux, basé sur l'évaluation effectuée par l'expert, soit 30 000 €.

Il sera démontré à titre liminaire que le syndicat ne dispose pas de qualité pour agir (1) et au fond que ces prétentions ne sauraient aboutir à défaut de preuves de la responsabilité de la SARL PETITES LOCATIONS (2).

1. A titre liminaire, sur l'absence de qualité à agir du syndicat

En droit,

La théorie du trouble anormal de voisinage est autonome par rapport au droit commun de la responsabilité.

Ecartant les articles 1240 et 1242 du code civil, la Cour de cassation a consacré le principe selon lequel : « *nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage* ».[1]

En 2017 la Cour a précisé qu'un syndicat de copropriétaires peut agir sur le fondement du trouble anormal de voisinage :

> *« Un syndicat des copropriétaires peut agir à l'encontre d'un copropriétaire sur le fondement du trouble anormal de voisinage »*[2]

Cette action doit être effectuée sur autorisation de l'assemblée générale en vertu de l'article 55 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

En revanche, le syndicat n'a pas qualité pour agir en justice pour la sauvegarde des intérêts personnels des copropriétaires comme cela est le cas lors de trouble du voisinage supportés par quelques copropriétaires seulement. En effet il ne s'agit alors plus d'un intérêt collectif :

> *« la dépréciation alléguée de la résidence était un préjudice individuel éventuellement subi par le copropriétaire lors de la vente de son bien, dont le prix était la résultante d'un ensemble de paramètres propres au lot concerné, et qu'il ne s'agissait pas de préjudices personnels ressentis de la même manière par l'ensemble des copropriétaires prenant ainsi un caractère collectif, la cour d'appel en a exactement déduit que les syndicats n'avaient pas qualité à agir ; »*[3]

---

[1] Civ. 2e, 19 nov. 1986, no 84-16.379
[2] Civ. 3e, 11 mai 2017, n°16-14.339
[3] Civ 3e, 23 novembre 2017, n°16-20.805

1684

La Cour de cassation avait auparavant déjà considéré que le syndicat de copropriétaires avait qualité à agir lorsque le trouble affecte l'ensemble des copropriétaires :

> *« Qu'en statuant ainsi, alors que le syndicat a qualité pour agir en justice en vue de la réparation de troubles affectant l'ensemble des lots, la cour d'appel, qui a constaté que les équipements sanitaires de tous les appartements de la résidence entraînaient des désordres acoustiques et que les robinets devaient être changés, que les branchements en PVC des cuvettes de w.-c. devaient être remplacés par des branchements en plomb, enfin que la chape flottante des salles de bains s'arrêtait à la baignoire en acier qui reposait directement sur la dalle en béton, a violé le texte susvisé ; »*[4]

La notion d'intérêt collectif est en effet capitale dans l'appréciation de la qualité à agir du syndicat :

> *« Attendu qu'ayant constaté que les nuisances sonores, olfactives et autres alléguées résultant de la gaine de désenfumage implantée au droit de la cour de l'immeuble du 14 rue Cabanis, avaient par leur importance et leur étendue, un caractère collectif, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions inopérantes, a par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision ; »*[5]

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 122 du Code de procédure civile, le défaut de qualité à agir est sanctionné par une fin de non-recevoir :

> *« Constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée. »*

Il résulte de ce qui précède qu'il appartient aux copropriétaires concernés d'exercer une action en réparation de leur préjudice de manière individuelle, le syndicat des copropriétaires n'ayant pas qualité à agir pour réparer le préjudice d'un seul copropriétaire.

En fait,

Dans son assignation, le syndicat des copropriétaires invoque une jurisprudence selon laquelle « *le propriétaire actuel d'un bien immobilier est de plein droit responsable des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage constatés dans le fonds voisin, même si ces troubles résultent de travaux réalisés par un précédent propriétaire* ».[6] (Page 8)

Le syndicat se place alors sur le fondement du trouble anormal du voisinage.

En réalité, seul Monsieur THEVENOT a subi un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage. Tout du moins, il ne s'agit pas d'un préjudice personnel ressenti de la même manière par l'ensemble des copropriétaires prenant ainsi un caractère collectif.

---

[4] Cour de cassation, Troisième chambre civile, 14 novembre 1990, n° 88-12.995
[5] Cour de cassation, Troisième chambre civile, 6 octobre 2009, n° 08-19.441
[6] Civ 3e, 11 mai 2017, n°16-14665

de M. THEVENOT se plaignait déjà d'infiltrations dans un courrier du 12 avril 2006, dont il convient de rappeler qu'il était déjà fait référence à la réfection des poutres :

> *« Afin de remédier aux infiltrations d'eau venant de l'appartement du dessus et de connaître les travaux à faire pour « réparer » les poutres de soutènement. Votre loyer serait diminué de moitié passant de 600 € à 300 € mensuel. »*

En conséquence la responsabilité de la SARL PETITES LOCATIONS pour les désordres pouvant résulter de ces travaux ne saurait être engagée, en l'absence de preuve que ces travaux auraient été effectués par elle, et les demandes du syndicat des copropriétaires seront écartées.

ii. Le trou dans la façade

Il est explicitement rédigé en page 37 du rapport d'expert :

> *« Cause des désordres :*
> *Le désordre est consécutif à des travaux sur les canalisations desservant l'appartement PETITES LOCATIONS qui ont nécessité le percement ou réadaptation du percement du mur de façade.*
>
> *Nature des désordres :*
> *Les désordres proviennent d'une non-finition des travaux de plomberie de l'appartement PETITES LOCATIONS en ce qu'ils n'ont pas compris la reprise de peinture sur le mur extérieur de l'immeuble. »*

Ce désordre est donc consécutif aux travaux relatifs au percement des poutres, dont il a été démontré que la réalisation ne pouvait être du fait de la société PETITES LOCATIONS.

En conséquence la responsabilité de la SARL PETITES LOCATIONS ne saurait être engagée de ce fait non plus en l'absence de preuves, et le juge ne pourra que débouter le syndicat des copropriétaires de ses demandes.

D. En tout état de cause : le rejet des prétentions de M. THEVENOT

Pour rappel, M. THEVENOT sollicite du Tribunal l'indemnisation de différents postes de préjudice :

- Au titre de la perte de revenus locatifs, M. THEVENOT estime son préjudice à hauteur de 38 600 € décompté comme suit :
  - Perte de loyer entre juin et septembre 2013 : 4 mois à 200 euros = 800 euros
  - Perte de loyer entre octobre 2013 et aout 2014 : 10 mois à 600 euros = 6000 euros
  - Perte de loyer entre avril et septembre 2016 : 6 mois à 300 euros = 1800 euros
  - Perte de loyer depuis octobre 2016 au 1er juillet 2019 : 50 mois à 600 euros = 30 000 euros
- Au titre du préjudice de relogement : 2800 euros pour une chambre d'hôtel pendant 56 jours au cout de 50 € / jour
- Au titre du préjudice moral : 5000 euros
- Au titre des travaux de remise en état : 30 000 euros

Il sera démontré que la perte de revenus locatifs ne saurait être indemnisée en l'absence de preuves suffisantes (1), que le préjudice de relogement non plus puisqu'il s'agit d'un préjudice éventuel (2), que le préjudice moral non plus faute de la réunion des conditions (3) qu'enfin la SARL PETITES LOCATIONS ne saurait indemniser deux fois le même préjudice à des parties différentes (4).

1. Sur le préjudice locatif : l'insuffisance de preuves et l'absence de perte de chance

En droit,

En vertu de l'article 9 du Code de procédure civile :

> *« Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. »*

Il résulte de cette disposition que toute prétention doit être étayée par des preuves.

Par ailleurs M. THEVENOT sollicite la réparation de son préjudice sur le fondement des articles 1240 et 1241 du Code civil.

Pour rappel, l'article 1240 du Code civil dispose :

> *« Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. »*

Et l'article 1241 du même code ajoute :

> *« Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence. »*

Afin que le dommage puisse ouvrir droit à réparation, il se doit d'être direct, certain et légitime.

Tout d'abord le dommage doit être certain. Il est important de noter à ce titre que le dommage éventuel n'ouvre pas droit à réparation.

Le préjudice éventuel se manifeste en cas d'une perte de chance et la jurisprudence admet que la perte de chance réelle et sérieuse ouvre droit à réparation. Cela étant la victime ne pourra qu'obtenir une fraction du gain espéré, et ne saurait en obtenir la totalité.

La jurisprudence a déjà eu l'occasion de définir la perte de chance à l'occasion d'un arrêt fondateur en date du 18 mars 1975 :

> *« Qu'en effet, l'élément de préjudice constitué par la perte d'une chance peut présenter en lui-même un caractère direct et certain chaque fois qu'est constatée la disparition,*

Puisqu'un syndicat de copropriétaire n'a pas qualité pour agir lorsqu'il ne s'agit pas d'un intérêt collectif, alors l'action est irrecevable.

En conséquence le syndicat de copropriétaires 4 AVENUE GEORGE CLEMENCEAU sera déclaré irrecevable pour défaut de qualité à agir.

2. Au fond, sur le caractère infondé des demandes du syndicat des copropriétaires

Il a déjà été dit que la demande du syndicat des copropriétaires a pour particularité de mélanger deux fondements incompatibles pour obtenir l'indemnisation d'une atteinte aux parties communes résultant du percement d'une poutre par une canalisation.

Le premier, tiré de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965.

C'est une action personnelle qui ne peut être dirigée que contre l'auteur des faits. Or l'expert relève de façon indiscutable que le percement était antérieur à l'acquisition du lot par la société PETITES LOCATIONS.

Cette action ne peut donc prospérer.

Le second est tiré de la théorie prétorienne du trouble anormal de voisinage, désormais codifié à l'article 1253 du code civil.

A l'inverse du précédent fondement, il s'agit d'une action réelle, attachée à l'immeuble à l'origine du trouble, sans considération de l'auteur.

S'il a été admis que le syndicat des copropriétaires peut agir sur ce fondement, encore faut-il que la cause du trouble résulte d'un lot privatif ou d'un fonds voisin.

Or la cause du trouble allégué en l'espèce provient des parties communes.

Cette action ne peut pas plus prospérer.

Le jugement sera donc infirmer en ce qu'il a estimé que l'action du syndicat des copropriétaires était fondée.

3. Au fond, sur l'absence de preuve de la responsabilité quant aux travaux de réfection à effectuer

En droit,

En vertu de l'article 9 du Code de procédure civile :

> *« Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. »*

Il résulte de cette disposition que toute prétention doit être étayée par des preuves.

1886

En fait,

A l'occasion de son assignation de juillet 2019, le syndicat sollicite la réparation des désordres dans les parties communes, qui trouveraient leur origine dans :

- Les canalisations passant dans l'épaisseur des poutres,
- Un trou dans la façade rebouché grossièrement.

i. Les canalisations passant dans l'épaisseur des poutres

Le rapport d'expertise rédigé par Monsieur RADIGOIS évoque une erreur de conception des installations de plomberie en ce qui concerne la nature du désordre des canalisations passant dans les poutres :

> *« Nature des désordres :*
> *Les désordres proviennent d'une erreur de conception des installations de plomberie de l'appartement PETITES LOCATIONS, qui n'auraient jamais dû passer par le plancher, mais auraient dû, comme actuellement, rester dans le volume de l'appartement PETITES LOCATIONS. »* (Rapport d'expert pages 36/37)

A ce titre il convient de rappeler que la SARL PETITES LOCATIONS n'est pas à l'origine de ces travaux :

> *« Cause des désordres :*
> *Il est manifeste que deux installations de plomberie se sont succédées pour les installations sanitaires de PETITES LOCATIONS. En effet toutes les canalisations utilisées actuellement pour les sanitaires de l'appartement PETITES LOCATIONS restent dans le volume de l'appartement PETITES LOCATIONS et ne sont en rien cause des désordres des poutres de plancher. Ce sont des canalisations anciennes, actuellement abandonnées, qui passent par des trous dans les poutres du plancher. Ces canalisations ont desservi à une époque ancienne les sanitaires de PETITES LOCATIONS, et seulement de PETITES LOCATIONS. »* (Rapport d'expert page 36).

Dans son rapport d'expertise, Monsieur RADIGOIS affirme que le percement des poutres ayant servi au passage des canalisations litigieuses est probablement très ancien et daterai du premier aménagement du lot numéro 19 en habitat soit avant que la SARL PETITES LOCATIONS n'en deviennent la propriétaire.

Ainsi, comme la SARL l'affirme depuis le début, elle n'est pas l'auteur du percement des poutres dans les parties communes. Monsieur RADIGOIS *« confirme que le percement des poutres a pu être fait à la demande du propriétaire antérieur »* (rapport d'expert page 45).

L'expert précise d'ailleurs que : *« Les désordres sont souvent postérieurs et parfois de loin à la date des travaux de sorte qu'un changement de propriétaire peut avoir eu lieu entre temps »* (rapport d'expert page 54).

Par ailleurs, s'il subsistait un doute sur l'absence de responsabilité de la SARL PETITES LOCATIONS quant à la réalisation de ces travaux, il sera rappelé qu'un précédent locataire

par l'effet du délit, de la probabilité d'un évènement favorable, encore que, par définition, la réalisation d'une chance ne soit jamais certaine ; »[7]

A ce titre, la Cour a également rappelé très récemment que le préjudice locatif ne saurait s'analyser qu'en une perte de chance :

« La cour d'appel, après avoir relevé que le préjudice locatif de la SCI Sonige ne pouvait s'analyser qu'en une perte de chance de mettre ses appartements en location, a retenu que la SCI Sonige, qui n'avait eu connaissance de la dangerosité de la cheminée mitoyenne, résultant de la vétusté et d'un défaut d'entretien, que par le rapport d'expertise déposé le 5 novembre 2008, ne justifiait pas de la location d'appartements durant les deux années ayant suivi la réalisation des travaux de consolidation de la cheminée, faisant ainsi ressortir qu'elle ne démontrait pas que ces appartements étaient destinés à être loués avant la revente de l'immeuble intervenue le 30 novembre 2011. »[8]

Il résulte de ce qui précède que le préjudice locatif ne peut s'analyser qu'en une perte de chance ouvrant droit à réparation, bien que la certitude du dommage ne soit pas avérée.

Cela étant, la réalisation de l'évènement favorable n'étant pas certaine, l'indemnité allouée à la victime ne saurait égaler le gain espéré. La Cour de cassation a déjà censuré une Cour d'appel ayant indemnisé la perte de chance de percevoir des loyers à la hauteur du montant égal à l'avantage qu'aurait procurée cette chance si elle s'était réalisée :

« Attendu que pour condamner le syndicat à payer à M. X... la somme de 15 400 euros, ces arrêts retiennent que celui ci a, du fait de la survenance du sinistre, perdu une chance de louer éventuellement son appartement et de percevoir les loyers résultant de cette location ; que dans ces conditions, c'est à juste titre que le premier juge a condamné le syndicat des copropriétaires à réparer le préjudice résultant de la perte de loyers subie par M. X... durant cette période et qu'il a exactement chiffré à la somme de 15 400 euros le montant de ce préjudice pour la période du 20 avril 2004 au 1er décembre 2004 sur la base d'un revenu locatif de 2 100 euros ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la réparation d'une perte de chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'aurait procuré cette chance si elle s'était réalisée, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé ; »[9]

Il résulte de ce qui précède que le préjudice locatif sera indemnisé par une perte de chance, qui ne saurait couvrir la totalité du gain espéré. En effet seule la perte d'une chance est indemnisée.

En fait,

---

[7] Cour de Cassation, Chambre criminelle, du 18 mars 1975, n°74-92.118
[8] Cour de cassation, Troisième chambre civile, 4 mars 2021, n° 19-19.443
[9] Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 22 septembre 2009, n°08-18.156 08-18.167 08-18.168

1850

Il convient de reprendre les indemnisations sollicitées par périodes de pertes de loyers de l'appartement de M. THEVENOT, dans la mesure où il est demandé l'indemnisation d'un préjudice de perte de revenus locatifs :

- Pour la période du 1er juin 2013 au 31 septembre 2013 :

  M. THEVENOT expliquait avoir réduit le loyer de 600 à 400 € et produit quatre quittances de loyer (pièces de M. THEVENOT n°11 et 12).

  Le gain total espéré représente la totalité du loyer par mois, soit 600 euros. Sur 4 mois cela représente donc 600 x 4 = 2400 euros.

  Or M. THEVENOT sollicite l'indemnisation de la différence entre le loyer qu'il a touché (400 euros) et le loyer qu'il aurait espéré toucher (600 euros), soit 200 euros.

  Cela revient donc à solliciter l'indemnisation de la totalité du gain espéré, ce qui n'est pas admis par les textes et la jurisprudence précitée en matière d'indemnisation d'une perte de chance.

  Au surplus, la perte de chance se caractérise par la perte d'une chance de la réalisation d'un évènement favorable.

  Or M. THEVENOT n'a pas perdu la chance de louer son appartement, puisqu'il a pu le louer sur cette période.

  Il a simplement perdu une certaine somme sur le loyer, or cette réduction du loyer est du fait de M. THEVENOT lui-même, et non de la société PETITES LOCATIONS.

  En conséquence M. THEVENOT ne saurait être indemnisé de la perte de chance d'avoir pu louer son bien dans la mesure où il a pu effectivement le louer, et que la réduction du prix du loyer n'est que la résultante de sa volonté, et cela d'autant plus que la SARL PETITES LOCATIONS n'est pas à l'origine des désordres qu'il a subi.

- Pour la période du 1er octobre 2013 au 31 aout 2014 :

  M. THEVENOT avançait ne pas avoir loué son bien sur cette période, et ne produit aucun document justificatif si ce n'est une attestation sur l'honneur qu'il rédigeait et signait quatre ans plus tard, le 22 janvier 2018, alors même que l'expert n'avait pas encore déposé son rapport (pièce de M. THEVENOT n°17).

  Après « quelques travaux d'embellissement » la studette sera de nouveau louée par Monsieur THEVENOT au prix du marché soit 600 euros par mois à partir du mois d'août 2014.

  Le préjudice locatif résultant de la perte partielle entre les mois de juin et septembre 2013 et totale entre le mois de septembre 2013 et aout 2014 de loyer aurait alors pu être évité si ces travaux d'embellissement avaient été réalisé plus tôt par Monsieur THEVENOT. De

plus, puisque de simples travaux d'embellissement ont permis la remise en location du bien au prix du marché, le retrait du bien à la location n'était certainement pas justifié.

Ainsi, en l'absence de preuves du non-paiement du loyer sur cette période, M. THEVENOT ne pourra obtenir aucune indemnisation.

- Pour la période du 1er avril 2016 au 30 septembre 2016 :

M. THEVENOT arguait avoir réduit de nouveau le loyer de moitié sur cette période (pièce de M. THEVENOT n°15), soit 300 euros.

Le gain total espéré représente la totalité du loyer par mois, soit 600 euros. Sur 6 mois cela représente donc 600 x 6 = 3600 euros.

Or M. THEVENOT sollicite l'indemnisation de la différence entre le loyer qu'il a touché (300 euros) et le loyer qu'il aurait espéré toucher (600 euros), soit 300 euros.

Cela revient donc à solliciter l'indemnisation de la totalité du gain espéré, ce qui n'est pas admis par les textes et la jurisprudence précitée en matière d'indemnisation d'une perte de chance.

Au surplus, la perte de chance se caractérise par la perte d'une chance de la réalisation d'un évènement favorable.

Or M. THEVENOT n'a pas perdu la chance de louer son appartement, puisqu'il a pu le louer sur cette période.

En conséquence M. THEVENOT ne saurait être indemnisé de la perte de chance d'avoir pu louer son bien dans la mesure où il a pu effectivement le louer, et que la réduction du prix du loyer n'est que la résultante de sa volonté.

- Pour la période du 1er octobre 2016 au 27 mars 2017 :

M. THEVENOT déclarait que le bien ne serait plus loué depuis cette date, en vertu de l'attestation sur l'honneur qu'il rédige et signe deux ans plus tard en janvier 2018.

Cela étant en l'absence de plus de preuves de la non-location du bien, M. THEVENOT ne saurait être indemnisé sur cette période.

- Pour la période du 28 mars 2017 au 31 mars 2020 :

De manière tout à fait opportune, au moment où la SARL PETITES LOCATIONS faisait constater par voie d'huissier la présence de résidents au sein du bien de M. THEVENOT, ce-dernier produisait alors les baux d'occupation (pièce de M. THEVENOT n°18).

Il semble ainsi tout à fait contradictoire que M. THEVENOT ait déclaré son bien impropre à la location alors même que celui-ci était occupé, comme il le démontre lui-même par la production des baux d'occupation.

M. THEVENOT ne s'arrête pas là dans la contradiction, puisqu'il sollicite aujourd'hui l'indemnisation d'un préjudice locatif qu'il aurait subi, alors qu'il est lui-même à l'origine d'une location à titre gratuit.

Au surplus il est important de noter que les documents produits par la partie adverse, s'ils justifient de l'occupation du local, ne justifient pas que l'occupation ait été consentie à titre gratuite dans la mesure où le paiement du loyer est une condition du contrat de bail signé.

Or M. THEVENOT ne justifie pas de la non-perception des loyers relatifs à ces baux, ni sur cette période ni sur les autres.

En effet les baux d'occupation produits par M. THEVENOT dont il est dit que ces derniers auraient été consentis à titre gratuit ne font à aucun moment apparaitre que le locataire serait dispensé du paiement du loyer.

Au contraire, il est plusieurs clauses qui permettent de comprendre que le locataire est tenu au paiement d'un loyer de 600 euros :

> *« LE LOYER*
>
> *Le loyer mensuel*
>
> *Il est payable le 1er de chaque mois, soit au bailleur, ou à la personne mandatée (si il existe mandat de gestion entre le bailleur et le mandataire, le paiement doit se faire exclusivement au mandataire).*
>
> *Le loyer est de (voir conditions particulières en page 1) HORS CHARGES »* (page 2 pièce n°18 adverse)

Or lorsque l'on se réfère à la page numéro 1 il est expressément fait mention d'un loyer de 600 euros.

Une autre clause permet de comprendre qu'un loyer était à la charge du preneur :

> *« OBLIGATIONS DU PRENEUR*
>
> *Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :*
>
> - *Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en est fait la demande. [...] »* (page 3 pièce n°18 adverse)

Ainsi la SARL PETITES LOCATIONS ne saurait être condamnée à payer les loyers du locataire de M. THEVENOT en ses lieux et places.

Il est d'autant plus étrange que M. THEVENOT avance ne pas avoir pu louer son logement, alors que dans le même temps il sollicite la réparation d'un préjudice de relogement de ses locataires…

De surcroit, il apparaît que la location de l'appartement dont Monsieur THEVENOT est propriétaire s'est même poursuivie bien au-delà de l'année 2019 puisqu'un constat d'huissier établi le 21 octobre 2021 confirme l'occupation de celui-ci à cette date.

En effet, le commissaire de justice désigné avait pu constater la présence de mobilier et d'affaires personnelles à l'intérieur et à l'extérieur du local, attestant ainsi de l'occupation effective du logement.

Pièce n°12 – PV de constat en date du 21/10/2021

En conséquence il ne saurait être indemnisé du fait de la perte de chance de revenus locatifs puisque la probabilité d'un évènement favorable n'a pas été perdue, M. THEVENOT ayant trouvé à louer son logement.

2. Sur le préjudice de relogement : un préjudice éventuel non indemnisable

En droit,

M. THEVENOT se fonde sur le terrain de la responsabilité délictuelle afin de rechercher la responsabilité de la société PETITES LOCATIONS (articles 1240 et 1241 précités).

Afin que soit reconnue cette responsabilité, il est essentiel qu'un dommage soit survenu, et que celui-ci soit certain.

La jurisprudence admet généralement que le préjudice futur puisse être considéré comme certain et à ce titre réparé.

En revanche le dommage éventuel n'ouvre pas droit à réparation.

Ce principe avait été posé par un arrêt de principe de 1932 :

> *« s'il n'est pas possible d'allouer des dommages-intérêts en réparation d'un préjudice purement éventuel, il en est autrement lorsque le préjudice, bien que futur, apparaît aux juges du fait comme la prolongation certaine et directe d'un état de choses actuel et comme étant susceptible d'estimation immédiate »*[10]

Ainsi, en ce qui concerne les préjudices futurs, seuls ceux dont la réalisation est certaine sont réparables.

[10] Cour de cassation, Chambre criminelle, REQ, 1er juin 1932, n°377

En fait,

Si en effet Monsieur RADIGOIS indique dans son rapport que Monsieur THEVENOT devra prévoir le relogement de ses locataires pendant la durée des travaux encore faudrait-il que l'appartement soit occupé à ce moment-là.

En effet en page 40 de son rapport d'expertise, M. RADIGOIS précise qu'un relogement des locataires sera à prévoir par M. THEVENOT et les PETITES LOCATIONS « s'ils en ont ».

Aucun relogement n'étant intervenu et en l'absence d'éléments probants il est impossible de déterminer le préjudice. Cette éventualité ne saurait ainsi être indemnisée.

En conséquence, le préjudice de relogement invoqué par M. THEVENOT est de ce fait purement éventuel et ne pourra lui ouvrir droit à réparation.

3. Sur le préludice moral : l'insuffisance de preuves

En droit,

D'après l'article 9 du code de procédure civile : *« Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. »*

C'est donc au demandeur que revient la charge de la preuve. Il devra prouver lorsqu'il demande réparation, l'existence de son préjudice.

La Cour d'appel d'Aix en Provence en 2007 rappelle ce principe :

> *« ATTENDU enfin que Monsieur T. réclame à Monsieur O. et à Madame V., la somme de 3.000 € en réparation de son préjudice moral, en raison de menaces de mort ; que cependant la preuve de ces menaces n'est pas rapportée et que cette demande sera rejetée ; »*[11]

Par ailleurs M. THEVENOT se fonde sur le terrain de la responsabilité délictuelle afin de rechercher la responsabilité de la société PETITES LOCATIONS.

Il est ainsi nécessaire que soit démontré une faute, un préjudice ainsi qu'un lien de causalité.

De plus, l'infraction de menace de mort est une infraction pénale puni par l'article 222-17 du code pénal.

L'article 121-1 de ce même code pose le principe selon lequel :

> *« Nul n'est responsable pénalement que de son propre fait »*

[11] CA Aix-en-Provence, ch. 11 A, 13 septembre 2007, n°04/19170

Il résulte de ces dispositions que l'infraction pénale, pour ouvrir droit à réparation, doit avoir été reconnue par une décision de justice et ainsi condamner son auteur, pour qu'ensuite l'action civile en indemnisation puisse aboutir.

Ensuite, le demandeur se doit de démontrer l'existence d'un préjudice, d'une faute et d'un lien de causalité quant à l'infraction pénale dont il serait victime.

En fait,

Monsieur THEVENOT dit avoir été victime de menace de mort de la part de l'un de ses anciens locataires le 20 septembre 2013. Ces menaces de mort auraient été proférées à la suite des désordres provoqués par les infiltrations d'eaux dans l'appartement. Il évalue son préjudice moral à la somme de 5 000 euros.

Pour autant, M. THEVENOT ne procède pas à la démonstration imposée par l'utilisation du régime de la responsabilité délictuelle afin de tenter d'engager la responsabilité de la concluante.

Tout d'abord, quant à l'existence d'une faute. M. THEVENOT ne procède à aucun moment à la démonstration de ce qu'une faute aurait été commise par la SARL PETITES LOCATIONS. A aucun moment M. THEVENOT ne démontre que la SARL PETITES LOCATIONS aurait été à l'origine d'un quelconque fait qui aurait pu entraîner les menaces de mort.

Ensuite concernant le préjudice, M. THEVENOT se justifie par la production d'une main courante déposée le 24 septembre au commissariat (pièce n°19 adverse). Si cette main courante prouve que Monsieur THEVENOT s'est plaint de menaces de mort en septembre 2013, aucun autre élément ne vient pour autant étayer la réalité de ces menaces.

La réalité du préjudice n'étant pas prouvée, et cela d'autant plus que la SARL PETITES LOCATIONS n'a pas fait l'objet d'une condamnation pénale pour ces faits, sa réparation ne peut être effectuée.

Enfin sur le lien de causalité entre le dommage et la faute : en l'absence de faute de la SARL PETITES LOCATIONS, et en l'absence de préjudice existant pour M. THEVENOT, il ne saurait être démontré de lien de causalité entre deux évènements inexistants.

Au demeurant il est important de rappeler que les prétendues menaces de mort auraient été proférées par Monsieur HASSAM BIYIK et non par la SARL PETITES LOCATIONS.

Or puisque *« nul n'est responsable pénalement que de son propre fait »*, la SARL PETITES LOCATIONS ne saurait être tenue pour responsable de menaces dont elle n'est pas à l'origine.

En conséquence, M. THEVENOT verra ses prétentions rejetées concernant ce poste de préjudice.

4. Les travaux de réfection : une double indemnisation impossible

Il sera tout d'abord rappelé que M. THEVENOT, tout comme le SDC CLEMENCEAU, n'apportent aucune preuve de la responsabilité de la SARL PETITES LOCATIONS dans la réalisation des travaux prétendument à l'origine des troubles.

Ainsi il ne sera pas repris le raisonnement développé plus haut quant à l'absence de preuves suffisantes, mais il trouve également à s'appliquer aux demandes de M. THEVENOT concernant une condamnation au paiement des travaux de réfection.

En conséquence il ne sera développé ici que l'impossibilité pour la SARL PETITES LOCATIONS d'être condamnée à indemniser le même préjudice à M. THEVENOT et au SDC LE CLEMENCEAU, dans l'éventualité où le Tribunal retiendrait la responsabilité de la SARL PETITES LOCATIONS.

En droit,

En vertu d'une construction prétorienne constante, le préjudice doit être réparé « *sans perte ni profit* ». C'est le principe de la réparation intégrale du préjudice, affirmé par la Cour de cassation de manière récurrente : « *le propre de la responsabilité civile est de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable n'avait pas eu lieu* ».[12]

Il découle ainsi de ce principe qu'un même préjudice ne saurait être indemnisé deux fois.

La Cour a réaffirmé récemment le principe de la réparation intégrale, empêchant la double indemnisation d'un même préjudice :

> *« Vu l'article 1149 du code civil, ensemble le principe de la réparation intégrale ;*
>
> *Attendu que l'arrêt, d'une part, confirme le jugement du 8 novembre 2012 en ce qu'il a condamné la société Allianz IARD à garantir son assuré, la SCI, pour la somme de 329 649 euros, d'autre part, condamne la société Allianz IARD in solidum avec les sociétés Covéa Risks, Fidélité films et Aréas dommages à payer à la SCI la somme de 418 436 euros, sous déduction de la provision de 88 787 euros ;*
>
> *Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a procédé à une double indemnisation du même préjudice, a violé les texte et principe susvisés ; »*[13]

Il résulte de ce qui précède qu'un même préjudice ne saurait être indemnisé deux fois.

Par ailleurs, lorsque des travaux de réfection sont rendus nécessaires sur des parties communes, la Haute juridiction retient qu'un copropriétaire ne saurait en solliciter la réparation puisque cette demande ne peut émaner que du syndicat des copropriétaires (3ème Civ., 8 juin 2023, n° 21-15.692) :

---

[12] Cass. 2e civ., 28 oct. 1954 ; JCP G 1955, II, 8765
[13] Cour de cassation, 3e chambre civile, 7 juillet 2016 – n° 15-12.370

> « *Si un copropriétaire peut, lorsque l'atteinte portée aux parties communes, par un tiers à la copropriété, lui cause un préjudice propre, agir seul pour la faire cesser,* ***il n'a pas qualité à agir en paiement du coût des travaux de remise en état rendus nécessaires par cette atteinte****, qu'il revient au seul syndicat des copropriétaires de percevoir et d'affecter à la réalisation de ces travaux* » ;

De la même manière, un syndicat de copropriétaires ne peut solliciter le remboursement du coût des travaux réalisés sur des parties privatives, la jurisprudence rappelant que « ***la victime d'un dommage ne peut être indemnisée du coût de travaux devant être effectués sur un fonds dont elle n'est pas propriétaire*** » (3ème Civ., 14 septembre 2023, n°22-15.750).

Ainsi, lorsque des travaux de réfection doivent intervenir à la fois sur des parties communes et sur des parties privatives, le coût desdits travaux est réparti entre la copropriété et les copropriétaires concernés.

Pour statuer sur les demandes relatives à l'indemnisation du montant des travaux, le juge se réfère alors au rapport d'expertise ainsi qu'aux devis et factures détaillés permettant d'identifier précisément la répartition du coût des travaux.

A défaut de production de tels éléments, il est impossible de trancher les demandes formulées par les parties.

Par exemple et pour illustration, la Cour d'appel de Rouen, dans un arrêt du 26 octobre 2022 (n°21/02367) fut contrainte d'ordonner, avant dire droit, une expertise puisqu'au document versé aux débats ne permettait d'établir le chiffrage et la répartition exacte des travaux entre les parties :

> *« (...) La répartition des sommes dues au titre des parties communes et des parties privatives n'est pas décrite par l'expert. Il réserve en outre l'évaluation définitive qui devra être revue après dépose des matériaux endommagés.*
>
> *Le syndicat des copropriétaires verse aux débats un tableau intitulé 'budget' résumant les dépenses relatives aux travaux : les devis et factures communiqués ne permettent pas à la cour de vérifier la pertinence des travaux exécutés, leur lien certain avec le sinistre, la ventilation entre les parties communes à la charge de la copropriété et les parties privatives à la charge de chaque copropriétaire. Certaines factures révèlent des interventions dans des lots. Aucune analyse technique de reprise des existants n'est communiquée. »*

En fait,

L'assignation du SDC LE CLEMENCEAU du 24 juillet 2019, tout comme l'assignation de M. THEVENOT du 19 juillet 2019, sollicitent toutes deux la fixation au passif de la SARL PETITES LOCATIONS d'un montant comprenant notamment le prix des travaux de réfection établis par l'expert, soit 30 000 €.
Or, la SARL PETITES LOCATIONS ne saurait indemniser le SDC et M. THEVENOT quant à un même préjudice, si tenté que la responsabilité de la concluante soit établie.

Les PETITES LOCATIONS ne sauraient verser deux fois la totalité du montant à chaque demandeur.

Par ailleurs, il convient de préciser que le rapport d'expert, s'il a pu identifier que les infiltrations provenaient de parties privatives, a également pu constater que les dommages causés par ces infiltrations ont pu affecter l'appartement de M. THEVENOT, partie privative, ainsi que les parties communes de l'immeuble.

Ainsi, il conviendrait que le préjudice de chacun soit convenablement évalué sur les travaux à réaliser quant aux parties privatives, sur lesquelles M. THEVENOT peut prétendre réparation, et sur les parties communes, sur lesquelles le SDC LE CLEMENCEAU peut prétendre à réparation.

En effet, comme l'a souligné la juridiction de céans dans sa décision du 8 décembre 2023, aucun document ne permet d'identifier la ventilation des travaux à effectuer.

Le règlement descriptif de propriété indique que les planchers des appartements sont des parties communes (*pièce adverse n°7*). Si les travaux de réfection sont uniquement réalisés sur ce plancher, tel que le préconise le rapport d'expertise, M. THEVENOT ne peut alors aucunement en solliciter la réparation en sa qualité de copropriétaire.

De la même manière, si certains travaux sont à effectuer depuis l'appartement de M. THEVENOT sur des éléments de nature privative, le SDC LE CLEMENCEAU ne pourra pas en obtenir réparation.

M. THEVENOT et le SDC LE CLEMENCEAU présentent chacun la même demande tendant à obtenir réparation du même préjudice (évalué à 30.000 €) alors qu'à ce jour aucun élément ne permet d'identifier précisément de quelle manière le montant des travaux devrait être réparti.

En effet, le SDC maintient que la SARL PETITES LOCATIONS serait débitrice de la somme de 30.000 € à son égard concernant le montant nécessaire à la réalisation des travaux.

Il indique toutefois, à titre subsidiaire, que cette créance pourrait être évaluée à 27.500 € dans l'hypothèse où une partie du coût des travaux serait considérée comme devant bénéficier à M. THEVENOT.

Il sera relevé que cette évaluation manifestement approximative du SDC n'est corroborée par aucun élément permettant de déterminer de manière exacte les travaux qui seront à réaliser sur les parties communes puis sur des parties privatives, ainsi que leur montant respectif.

En outre, dans ses dernières écritures, M. THEVENOT sollicite désormais le versement de la somme de 10.000 € au titre des travaux qui devraient être réalisés depuis son appartement.

Or, il réclame la somme totale de 66.400 € en réparation du préjudice subi, ce dont il s'en déduit que la somme demandée pour les travaux de réfection n'est pas de 10.000 € comme il le prétend mais de 20.000 € puisque :

- Il évalue sa perte de loyer à hauteur de 38.600 € et les frais de relogement à 2.800 € ;

- Il réclame le versement de la somme de 5.000 € au titre de son préjudice moral.

Soit un montant de 46.400 €.

Ainsi, force est de constater qu'à ce jour la répartition du coût total des travaux entre le SDC et les copropriétaires concernés n'est toujours pas établie avec précision puisque ces derniers se contentent de présenter un chiffrage approximatif et erroné, lequel ne permet pas de justifier leur demande.

Face au silence du rapport d'expertise et au manque d'éléments suffisamment précis et détaillés quant à la répartition finale du coût des travaux entre la copropriété et les copropriétaires concernés, les demandes présentées par le SDC et M. THEVENOT sur ce point ne sauraient prospérer.

En conséquence, en l'absence de preuves sérieuses de ce que la SARL PETITES LOCATIONS serait à l'origine des travaux, en vertu du principe de réparation intégrale du préjudice empêchant la double indemnisation d'un même préjudice, et enfin du fait de l'absence de sérieux des demandes quant au montant et à la répartition des travaux de réfection, les demandeurs seront déboutés de leurs prétentions.

PAR CES MOTIFS

Vu les articles précités,
Vu la jurisprudence précitée,
Vu les pièces sous bordereau annexé aux présentes,

Il est demandé à la Cour de bien vouloir :

RECEVOIR la **SCP BTSG²**, sise 51 rue Maréchal Joffre 06100 Nice, prise en la personne de **Maître Denis GASNIER**, ès qualités de liquidateur judiciaire de la société PETITES LOCATIONS et **la société PETITES LOCATIONS** en leur appel,

ANNULER le jugement rendu le 12 septembre 2025 par le Tribunal Judiciaire de Nice,

Subsidiairement,

INFIRMER le jugement rendu le 12 septembre 2025 par le Tribunal Judiciaire de Nice en ce qu'il :

- REJETTE la fin de non-recevoir tirée du défaut de qualité à agir du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 4 rue Georges CLEMENCEAU à NICE,
- DECLARE recevable l'action du syndicat des copropriétaires de l'immeuble 4 rue Georges CLEMENCEAU à NICE,
- DECLARE la SARL PETITES LOCATIONS responsable des désordres objets de la présente procédure,
- CONDAMNE la SARL PETITES LOCATIONS à réparer les désordres et les préjudices subis par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 4 rue Georges CLEMENCEAU à NICE et par monsieur Guillaume THEVENOT,
- CONDAMNE la SARL PETITES LOCATIONS à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 4 rue Georges CLEMENCEAU à NICE la somme totale de 30 000 euros, indexée en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction depuis le mois de février 2017,
- CONDAMNE la SARL PETITES LOCATIONS à payer à monsieur Guillaume THEVENOT la somme de 20.000 euros au titre de son préjudice financier,
- DIT que les sommes allouées par la présente décision seront fixées à la procédure collective de la SARL PETITES LOCATIONS,
- ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision,
- CONDAMNE la SARL PETITES LOCATIONS à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble 4 rue Georges CLEMENCEAU à NICE la somme de 2.000 euros au titre l'article 700 du code de procédure civile,
- CONDAMNE la SARL PETITES LOCATIONS à payer à monsieur Guillaume THEVENOT la somme de 2.000 euros au titre l'article 700 du code de procédure civile,
- DEBOUTE la SARL PETITES LOCATIONS de sa demande au titre l'article 700 du code de procédure civile,
- CONDAMNE la SARL PETITES LOCATIONS sera condamnée aux entiers dépens de l'instance, qui seront distraits conformément à l'article 699 du code de procédure civile.

En tout état de cause, statuant à nouveau

Sur les prétentions du syndicat des copropriétaires,

A titre liminaire,

DIRE ET JUGER que dans la mesure où seul M. THEVENOT a subi un préjudice, il n'existe aucun intérêt collectif permettant au syndicat de copropriétaires d'agir en justice,

En conséquence,

DECLARER irrecevable le syndicat de copropriétaires 4 AVENUE GEORGE CLEMENCEAU en son action, pour défaut de qualité à agir.

Au fond,

DIRE ET JUGER que le syndicat de copropriétaires 4 AVENUE GEORGE CLEMENCEAU n'apporte pas la preuve de ce que les travaux auraient été effectués par la SARL PETITES LOCATIONS,

En conséquence,

DEBOUTER le syndicat des copropriétaires 4 AVENUE GEORGE CLEMENCEAU de toutes ses demandes, fins et conclusions, plus amples ou contraires,

Sur les prétentions de M. THEVENOT

DIRE ET JUGER que M. THEVENOT n'apporte aucunement la preuve de ce que son bien n'était pas occupé sur les périodes désignées et qu'il ne démontre pas non plus avoir perdu la chance de louer son bien, qu'alors il n'est pas fondé à solliciter réparation du chef de préjudice d'une perte de revenus locatifs,

DIRE ET JUGER que M. THEVENOT n'apporte pas la preuve que son bien serait actuellement occupé, qu'ainsi il ne saurait être indemnisé du chef d'un préjudice de relogement,

DIRE ET JUGER que M. THEVENOT n'apporte pas la preuve que la SARL PETITES LOCATIONS aurait été l'auteur de menaces, et ne procède pas à la démonstration de l'existence d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité,

En conséquence,

DEBOUTER M. THEVENOT de toutes ses demandes, fins et conclusions plus amples ou contraires,

DIRE ET JUGER que le préjudice locatif de M. THEVENOT ne saurait être indemnisé par la SARL PETITES LOCATIONS, faute de preuves suffisantes de la non-location du bien et faute de la démonstration de la responsabilité de la SARL PETITES LOCATIONS,

1902

DIRE ET JUGER que le préjudice de relogement ne saurait être indemnisé dans la mesure où il s'agit d'un préjudice éventuel,

DIRE ET JUGER que le préjudice moral n'est pas caractérisé, l'infraction de menaces ne pouvant être valablement retenue à l'égard de la SARL PETITES LOCATIONS,

DIRE ET JUGER que M. THEVENOT n'apporte pas la preuve de ce que les travaux auraient été effectués par la SARL PETITES LOCATIONS,

En conséquence,

DEBOUTER M. THEVENOT de toutes ses demandes, fins et conclusions plus amples ou contraires.

En tout état de cause,

CONDAMNER M. THEVENOT et le syndicat des copropriétaires 4 AVENUE CLEMENCEAU au paiement d'une somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

CONDAMNER M. THEVENOT et le syndicat des copropriétaires 4 AVENUE GEORGE CLEMENCEAU aux entiers dépens, dont distraction au profit de Maître Pierre-Yves IMPERATORE, membre de la SELARL LX AIX-EN-PROVENCE, avocats associés aux offres de droit.

SOUS TOUTES RESERVES
DONT ACTE

BORDEREAU DE PIECES COMMUNIQUEES

Pièce n°1 - Courrier de M. THEVENOT à M. TIERCELIN du 12/04/06
(page 19 du rapport de l'expert RADIGOIS du 30/03/2018)

Pièce n°2 - Acte d'acquisition de la SARL PETITES LOCATIONS

Pièce n°3 - PV de constat du 09/07/2013

Pièce n°4 - Assignation du 11/03/2015

Pièce n°5 - Ordonnance de référé du 12/05/2015

Pièce N°6 - Rapport d'expert de M. RADIGOIS du 30/03/2018

Pièce n°7 : PV constat d'huissier du 16/11/2018

Pièce n°8 - Assignation THEVENOT du 19/07/2019

Pièce n°9 - Assignation SDC CLEMENCEAU du 24/07/2019

Pièce n°10 - Extrait BODACC

Pièce n°11 - Ordonnance de mise en état du 18/05/2021

Pièce n°12 – PV de constat en date du 21/10/2021

1904

SAS RUSSO ET REMUZAT ASSOCIÉS
Commissaires de Justice associés
12 Rue Gioffredo
06046 NICE Cedex 1
☎ : 04 93 13 09 09
✉ : etude06@groupe-remuzat.fr
Paiement par carte bancaire
SA SOCIETE GENERALE
IBAN N°: FR 76 30003 03268
00022017443 26
BIC : SOGEFRPP

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

COPIE

COUT DE L'ACTE Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	51,58
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40
Total HT	60,98
TVA (20,00 %)	12,20
Total hors affranchissement	73,18
Affranchissement (Art R444-3)	
Affranchissement LS	2,10
Total TTC	75,28
Acte dispensé de la taxe	

Références : V – 19225
Mandat n°52 - PM - DOACTETUDE

MODALITE DE REMISE

Annexée à la copie de l'acte

L'acte objet de la présente annexe a été remis dans les conditions suivantes :

☐ Par le Commissaire de Justice ☒ Par un clerc assermenté dont les mentions seront visées par le Commissaire de Justice sur l'original, dans les conditions indiquées à la rubrique ci-dessous marquée d'une croix, et suivant les indications qui lui ont été données.

A Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU , situé à (06000) NICE représenté par son syndic en exercice SARL CITYA DALBERA , dont le siège social est à (06000) NICE, 18 Rue de l'Hôtel des Postes, agissant par son gérant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

REMISE A PERSONNE PHYSIQUE

☐ Au destinataire ainsi déclaré, ☐ Rencontré à son domicile ☐ Autres :

Le présent acte étant une assignation visant à voir prononcer ou constater la résiliation d'un contrat de bail portant sur un local mentionné aux articles 2 et 25-3 de la loi du 6 juillet 1989, la formalité visée par le décret n°2017-923 du 9 mai 2017 vous a été remise en mains propres.

REMISE A PERSONNE MORALE

☒ A M r LEDDA Yann

Qualité directeur adjoint qui s'est déclaré(e) habilité(e) à recevoir la copie de l'acte

REMISE A DOMICILE ELU

☐ A M

Qualité qui a donné visa

La lettre prévue par l'article 658 du Code de procédure civile a été adressée avec une copie de l'acte le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.

REMISE AU DOMICILE, A RESIDENCE

Pour les circonstances ci-dessous décrites l'acte a été remis

☐ A une PERSONNE PRESENTE à son domicile :
M
Qualité
Qui a accepté de recevoir la copie de l'acte et qui m'a confirmé que le destinataire était toujours domicilié à cette adresse. Selon les déclarations qui me sont faites, la signification à personne s'avère impossible pour la ou les raisons suivantes :
☐ Raisons qui n'ont pu ou voulu m'être communiquées
☐ Lieu de travail inconnu
☐ Lieu de travail hors de ma compétence territoriale

DEPOT A L'ETUDE

☐ Pour les circonstances ci-dessous décrites la copie de l'acte a été déposée en mon Etude où elle doit être retirée dans les meilleurs délais (la copie de l'acte est conservée à l'Etude pendant trois mois, passé ce délai, l'huissier en est déchargé). La signification à personne, à domicile ou à résidence s'avère impossible pour la ou les raisons suivantes :
☐ Destinataire absent de son domicile
☐ La personne rencontrée au domicile a refusé de prendre la copie de l'acte

La signification n'ayant pas été faite à personne, la copie de l'acte a été mise sous enveloppe fermée, ne portant d'autres indications que, d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et, de l'autre, le cachet de l'huissier de justice apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage a été laissé au domicile et la lettre prévue par l'article 658 du Code de procédure civile avec la copie de l'acte a été adressée le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.

☐ Le présent acte étant une assignation visant à voir prononcer ou constater la résiliation d'un contrat de bail portant sur un local mentionné aux articles 2 et 25-3 de la loi du 6 juillet 1989, la formalité visée par le décret n°2017-923 du 9 mai 2017 a été déposée à votre domicile.

DETAIL DES VERIFICATIONS

confirmant que le destinataire demeure bien à l'adresse de la signification

☐ Interphone ☐ Voisinage	☐ Boîte aux lettres ☐ Tableau des occupants	☐ Porte de l'habitation ☐ Gardien	☒ Enseigne commerciale ☐ Commerçant	☒ RCS ☐ Connu

REMISE AU PARQUET

Le destinataire demeurant à l'étranger, deux copies de l'acte ont été remises :

☐ À Monsieur le Procureur de la République de _____

Qui a visé l'acte

Conformément aux dispositions de l'article 686 du Code de procédure civile, une copie de l'acte certifiée conforme à l'original a été adressée au destinataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ce jour ou au plus tard le premier jour ouvrable suivant.

Le présent acte comporte 2 feuillets
Tous les paragraphes non marqués d'une croix sont réputés NON ECRITS, ainsi que les mots barrés.

Visées par le Commissaire de Justice, conformément à la Loi, les mentions relatives à la signification ci-dessus.

☒ Maître Marina RUSSO

SAS RUSSO ET REMUZAT ASSOCIÉS • OFFICE DE COMMISSAIRES DE JUSTICE À NICE •

1905

CONCERNANT LE 5EME LOT DE LA VENTE (LOT 21 DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE NICE, 16 BIS AVENUE GEORGES CLEMENCEAU, DENOMME "VILLA DES FLEURS", CADASTRE SECTION LA 183)

1966

VILLE DE NICE
www.nice.fr

Certificat d'Urbanisme d'information

CU060882600175
Délivré par le Maire au nom de la commune

Me BROCA Gilles
9 rue Alfred Mortier
06000 NICE

LE MAIRE DE NICE

Vu la demande de certificat d'urbanisme d'information du pétitionnaire susvisé reçue le 13 février 2026 ayant pour
objet le terrain sis : 14-18 avenue Georges Clémenceau
Cadastré : LA0183
Superficie déclarée : 703m2

Vu les articles L.410-1 et R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu l'article L.111-24 du code de l'urbanisme rendu applicable en raison de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de NICE,

ARRETE

Article 1 : Le présent certificat d'urbanisme est délivré en vue d'indiquer les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

Article 2 : Les dispositions d'urbanisme et servitudes d'utilité publique sont les suivantes :

Règlement National d'Urbanisme : articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du code de l'urbanisme ;

Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 et ses modalités d'application de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (DTA).

Plan de Prévention des Risques Naturels de Séismes approuvé le 28 janvier 2019.

Périmètre du Permis de Démolir institué par délibération du 21/12/07 (art.L.421-3, R.421-27).

Liste des servitudes d'utilité publique :

Type	Nom	
AC4	Secteur patrimonial remarquable et règlement (ex : AVAP) approuvés le 30 juin 2021 ; secteur S2	
Risque Inondation	Ruissellement très fort 2	
PT1	PT1 Nice Gounod Décret du 18 Mars 1994 : Zone de garde et de protection	
PT1	PT1 Nice Centre Décret du 18 Mars 1994 : Zone de garde et de protection	
PT3	Télécommunications PT : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	
T7	Relations Aériennes T7 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation	
PPHOT	Panneaux photovoltaïques Périmètre soumis à l'accord de la DGAC	
ZEP	Zone à Risque d'exposition au plomb	

Opérations ; Programmes :

Type	Nom	
PNRQAD	Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (Décret 2009-1780 du 31/12/2009)	

Document d'urbanisme en vigueur : **PLU Métropolitain approuvé le 25/10/2019, modifié le 21/10/2021, le 06/10/2022, le 30/11/2023 et le 11/07/2025**

Secteur(s) : **UBb1**

(Rappel zones U = urbaine ; AU = à urbaniser ; A = Agricole ; N = Naturelles)
Le plan d'urbanisme et le règlement sont consultables sur www.nice.fr/Urbanisme/PLUM

Autres prescriptions d'urbanisme :

Type	Description	
Trame Verte et Bleue	Zone 4 - Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement.	
PMS	Périmètre de mixité sociale	
Corridor TCSP	Normes de stationnement Corridor transports en commun et secteur intermédiaire	
Vélo	Périmètre vélo	

Prescriptions de voirie : Néant

Article 3 : Situation du terrain par rapport aux périmètres des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme

☒Droit de préemption urbain renforcé (DPUR, art. L.211-1, L.211-4, délibérations du 21/10/2021 et le 16/12/2021 Grand Arénas et le 11/03/2022 Méridia)
- Hors périmètre de zone d'aménagement différé.

☒ Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (art. L.214-1 à L.214-3, délibérations 11.1 du 26/06/2009, 26/03/2010, 17/09/2010 et 18/12/2024).
- Hors zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements.

Article 4 : Fiscalité de l'aménagement (articles L.331 et suivants du code de l'urbanisme) et redevance d'archéologie

- Taxe d'aménagement. Taux 5 % (art. L331-1 délibération NCA 2.2 du 17/10/2011) ; TA Départementale 2,5%
- Versement pour sous-densité (VSD art. L.331-36 et L.331-38) : Néant
- Redevance d'archéologie préventive (art. L.514-2 à L.524-13 du code du patrimoine).

Article 5 : Participations pouvant être prescrites

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).
- Projet partenarial urbain (article L.332-11-3) dans la zone U ou AU du Plan Local d'Urbanisme.

Article 6 : Observations et prescriptions particulières

- Les travaux de ravalement non soumis à permis de construire en application des articles R.421 14 à R.421 16, effectués sur tout ou partie d'une construction existante sur la commune, doivent être précédés d'une déclaration préalable (art. R421 17 1 ; délibération NCA du 30/06/2014).
- La taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement dans une zone urbaine ou une zone à urbaniser (article 1529 du CGI) a été instaurée par délibération 35.4 du 11 juillet 2008.
- La commune est située en zone de sismicité 4 (moyenne) pour la prévention du risque sismique fixée au code de l'environnement.
- Risques liés au retrait-gonflement des sols argileux : information préventive du porter à connaissance du Préfet du 27 janvier 2012.
- Réglementation de publicité, enseignes et pré-enseignes et zones instituées le 31 juillet 2001 et délibération du 8 avril 2011.

Fait à Nice le, 20/02/2026

Pour le Maire,
L'Adjointe Déléguée aux Travaux,
au Foncier et à l'Urbanisme

Anne RAMOS-MAZZUCCO

Caractère exécutoire et durée de validité
Le certificat d'urbanisme est exécutoire dès sa notification. Il est tacitement délivré à défaut de notification dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande. Sa durée de validité est de 18 mois. Il peut être prorogé dans les conditions fixées à l'article R.410-17.
Délais et voies de recours
Le certificat d'urbanisme peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le requérant peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur du certificat. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

1966

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

Demande de
Certificat d'urbanisme

cerfa N° 13410*01

* Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

C U 06 [illegible] 26088175

La présente demande a été reçue à la mairie

le

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

☒ **a) Certificat d'urbanisme d'information**
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

☐ **b) Certificat d'urbanisme opérationnel**
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.
Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☒
Nom : BROCA (AVOCAT) Prénom : Gilles

Vous êtes une personne morale
Dénomination : Raison sociale :
N° SIRET : Catégorie juridique :
Représentant de la personne morale . Madame ☐ Monsieur ☐
Nom : Prénom :

3 - Coordonnées du demandeur

* Adresse : Numéro : 9 Voie : Rue Alfred Mortier
Lieu-dit : Localité : NICE
Code postal : 06000 BP : Cedex :
Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale

☒ **J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :** nice.avocat@gmail.com
J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

*** Localisation du (ou des) terrain(s)**
Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :
Numéro : 14-18 Voie : Avenue Georges Clémenceau
Lieu-dit : Localité : NICE
Code postal : 06000 BP : Cedex :
Références cadastrales : section et numéro[1] (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : LA 183
* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 708 m²

1 En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

1909

Departement :
ALPES MARITIMES

Commune :
NICE

Section : LA
Feuille : 000 LA 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 18/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

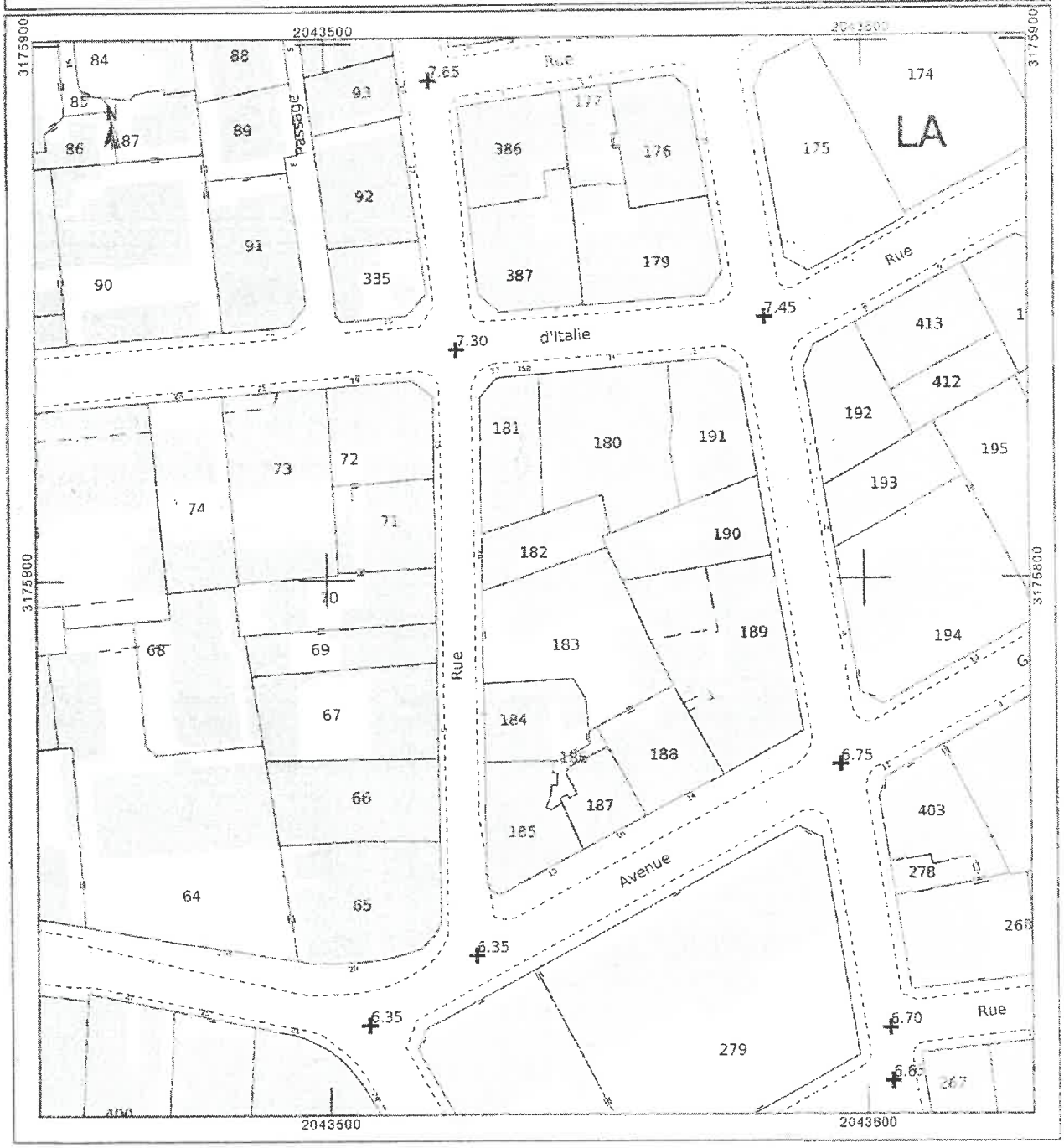
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Nice
Centre des Finances Publiques de Nice Cadéi 22, rue Joseph Cadéi 06172
06172 NICE
tél. 04-92-09-46-10 -fax -
cdif.nice@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



1916

CABINET TABONI-FONCIERE NICOISE
GESTION IMMOBILIERE
82 BOULEVARD GAMBETTA
06000 NICE
Téléphone : 04.93.88.84.14 Fax : 04.93.88.64.59

SITE INTERNET : www.cabinet-taboni.fr
BUREAUX OUVERTS DE 9h a 12 h
SERVICE COMPTABLE : 04.92.14.41.34
SERVICE ASSURANCE :04.92.14.41.30

NICE, le 08 Avril 2026

NOTAIRE

VENTE
PETITES LOCATIONS

Objet : Questionnaire préalable à la vente

Nos ref.: 0242-0031 VILLA DES FLEURS (0242) PETITES LOCATIONS
Vos ref.:
Tel. :

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 08/04/2026 ,nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le questionnaire préalable à la vente prévue le 08/04/2026 ,concernant :

SARL PETITES LOCATIONS 89 Promenade des Anglais
06000 NICE

Copropriété Non immatriculée au registre des copropriétés

VILLA DES FLEURS
16 Bis Av. G. Clemenceau
06000 NICE

Lots CHAMBRE DE BONN(0021),

Totalisant ensemble : **2/1000 tantièmes généraux.**

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, Nous vous prions de croire, Cher Maitre, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Syndic

1516

IMMEUBLE SIS A:	COPROPRIETAIRE CEDANT	No DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA DES FLEURS 16 Bis Av. G. Clemenceau 06000 NICE	SARL PETITES LOCATIONS 89 Promenade des Anglais 06000 NICE	21,	

- I - PARTIE FINANCIERE
1 - ETAT DATE (ARTICLE 5 DECRET DU 17 MARS 1967)

1ere PARTIE

SOMMES DUES PAR LE VENDEUR POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles

- 1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a) 600.90
- 1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b) 0.00

2 - des charges impayées sur les exercices anterieurs

- (D.art. 5 1°c) 0.00

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d) 0.00

4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)

- 4.1. avance constituant la réserve (fonds de roulement) (D.art. 35 1°) 0.00
- 4.2. avances nommées provisions (D.art. 35 4° et 5°) 0.00
- 4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) 0.00

5 - des autres sommes devenues exigibles du fait de la vente

- prèt (quote-part du vendeur devenue exigible) ,autres causes telles que condamnations 0.00

B/ AU TITRE DES FRAIS DE MUTATION

- frais dus par le vendeur 0.00

TOTAL A+B

- total A+B 600.90

NB : Les sommes exigibles au vendeur pour la délivrance de l'article 20 sont indiquées sur la page SITUATION INDIVIDUELLE DU COPROPRIETAIRE

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
NOTAIRE	CABINET TABONI-FONCIERE NICOISE ET DE PR 82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE Tel: 04.93.88.84.14 Fax: 04.93.88.64.59 Ref: 0242-0031 VILLA DES FLEURS (0242) P	Date : 08/04/2026 Signature : Cachet :

1512

IMMEUBLE SIS A:	COPROPRIETAIRE CEDANT	No DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA DES FLEURS 16 Bis Av. G. Clemenceau 06000 NICE	SARL PETITES LOCATIONS 89 Promenade des Anglais 06000 NICE	21,	

2eme PARTIE

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

- A.1 avances constituant la réserve
- (fonds de roulement (D.art 35 1°) 3.05

- A.2 avances nommées provisions (provisions spéciales)
- (art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°) 0.00

- A.3 avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat
- auprés des copropriétaires 0.00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les pèriodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant 0.00

TOTAL A+B

- total A+B 3.05

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
NOTAIRE	CABINET TABONI-FONCIERE NICOISE ET DE PR 82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE Tel: 04.93.88.84.14 Fax: 04.93.88.64.59 Ref: 0242-0031 VILLA DES FLEURS (0242) P	Date : 08/04/2026 Signature : Cachet :

IMMEUBLE SIS A:	COPROPRIETAIRE CEDANT	No DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA DES FLEURS 16 Bis Av. G. Clemenceau 06000 NICE	SARL PETITES LOCATIONS 89 Promenade des Anglais 06000 NICE	21,	

3eme PARTIE

SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE :

1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)

- 1.1 avances constituant la réserve
- (fonds de roulement) (D.art.35 1°) **3.05**

- 1.2 avances nommées provisions (provisions spéciales)
- (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°) **0.00**

- 1.3. avances représentant un emprunt
(D.art. 45-1 4° alinéa) **0.00**

2 - des provisions non encore exigibles

- 2.1 dans le budget prévisionnel (D.art.5 3b

01/07/2026	APPEL DE FONDS DU 01.07.25 AU 30.09.25	**42.78**
01/10/2026	APPEL DE FONDS DU 01.10.26 AU 31.12.26	**42.78**
01/01/2027	APPEL DE FONDS DU 01.01.27 AU 31.03.27	**42.78**
01/04/2027	APPEL DE FONDS DU 01.04.27 AU 30.06.27	**42.78**
01/07/2027	APPEL DE FONDS DU 01.07.27 AU 30.09.27	**42.78**

- 2.2 dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art.5 3c

01/07/2026	FONDS ALUR DU 01.07.25 AU 30.09.25	**0.88**
01/10/2026	FONDS ALUR DU 01.10.26 AU 31.12.26	**0.88**
01/01/2027	FONDS ALUR DU 01.01.27 AU 31.03.27	**0.88**
01/04/2027	FONDS ALUR DU 01.04.27 AU 30.06.27	**0.88**
01/07/2027	FONDS ALUR DU 01.07.27 AU 30.09.27	**0.88**

B/ AU TITRE DES FRAIS DE MUTATION

- frais dus par l'acquereur **0.00**

TOTAL A+B

- total A+B **221.35**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
NOTAIRE	CABINET TABONI-FONCIERE NICOISE ET DE PR 82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE Tel: 04.93.88.84.14 Fax: 04.93.88.64.59 Ref: 0242-0031 VILLA DES FLEURS (0242) P	Date : 08/04/2026 Signature : Cachet :

IMMEUBLE SIS A:	COPROPRIETAIRE CEDANT	No DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA DES FLEURS 16 Bis Av. G. Clemenceau 06000 NICE	SARL PETITES LOCATIONS 89 Promenade des Anglais 06000 NICE	21,	

MODALITE DE REMBOURSEMENT DES AVANCES

Les avances sont conformément à l'article 45-1 du décret du 23 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

Solution 1

L'acquereur rembourse directement le vendeur
des avances, soit globalement la somme de **3.05**
Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces
avances à l'égard du syndicat des copropriétaires

Solution 2

L'acquereur verse entre les mains du syndic le montant
desdites avances représentant globalement la somme de ....
Le syndic devra alors procéder au remboursement au
cédant des sommes portées à son crédit

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
NOTAIRE	CABINET TABONI-FONCIERE NICOISE ET DE PR 82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE Tel: 04.93.88.84.14 Fax: 04.93.88.64.59 Ref: 0242-0031 VILLA DES FLEURS (0242) P	Date : 08/04/2026 Signature : Cachet :

1911

IMMEUBLE SIS A:	COPROPRIETAIRE CEDANT	No DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA DES FLEURS 16 Bis Av. G. Clemenceau 06000 NICE	SARL PETITES LOCATIONS 89 Promenade des Anglais 06000 NICE	21,	

ANNEXE A LA 3eme PARTIE
INFORMATION DE L'ACQUEREUR

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

	BUDGET APPELE	BUDGET REALISE	HORS BUDGET APPELE	HORS BUDGET REALISE
EXERCICE N-1	169.78	183.54		
EXERCICE N-2	202.57	240.91		

B/ PROCEDURES EN COURS

PROCEDURES

VILLA DES FLEURS C/ SCI MIAMI
DEGATS DES EAUX A REPETITION EN PROVENANCE DES CHAMBRES DE BONNES

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
NOTAIRE	CABINET TABONI-FONCIERE NICOISE ET DE PR 82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE Tel: 04.93.88.84.14 Fax: 04.93.88.64.59 Ref: 0242-0031 VILLA DES FLEURS (0242) P	Date : 08/04/2026 Signature : Cachet :

1316

IMMEUBLE SIS A:	COPROPRIETAIRE CEDANT	No DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA DES FLEURS 16 Bis Av. G. Clemenceau 06000 NICE	SARL PETITES LOCATIONS 89 Promenade des Anglais 06000 NICE	21,	

INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE **OUI**

MONTANT : 12591.82 Euro

Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

EXISTENCE D'UNE DETTE **OUI**

MONTANT : 380.00 Euro

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 08/04/2026

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS **OUI**

MONTANT : 5601.26 Euro

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS

MONTANT : 11.20 Euro

DERNIERES COTISATIONS VERSEES

MONTANT : 0.88 Euro

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
NOTAIRE	CABINET TABONI-FONCIERE NICOISE ET DE PR 82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE Tel: 04.93.88.84.14 Fax: 04.93.88.64.59 Ref: 0242-0031 VILLA DES FLEURS (0242) P	Date : 08/04/2026 Signature : Cachet :

IMMEUBLE SIS A:	COPROPRIETAIRE CEDANT	No DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA DES FLEURS 16 Bis Av. G. Clemenceau 06000 NICE	SARL PETITES LOCATIONS 89 Promenade des Anglais 06000 NICE	21,	

SITUATION INDIVIDUELLE DU COPROPRIETAIRE

SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

I - DATE DE SIGNATURE PREVUE : 08/04/2026

1 - Montant concernant les lots objet de la mutation **600.90**

2 - Montant concernant les lots non concernés par la mutation et divers dépenses particulieres **0.00**

TOTAL A REGLER

- Total à régler **600.90**

II - CERTIFICAT DATE ET SIGNE JOINT AU PRESENT ETAT (Validité 1 mois)

N O N

ATTENTION

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut etre délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente.

En cas de demande d'actualisation dudit certificat, seul le document figurant sur cette page doit etre adressé au syndic, en vue de la délivrance du certificat de l'article 20, à la bonne date.

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
NOTAIRE	CABINET TABONI-FONCIERE NICOISE ET DE PR 82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE Tel: 04.93.88.84.14 Fax: 04.93.88.64.59 Ref: 0242-0031 VILLA DES FLEURS (0242) P	Date : 08/04/2026 Signature : Cachet :

IMMEUBLE SIS A:	COPROPRIETAIRE CEDANT	No DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA DES FLEURS 16 Bis Av. G. Clemenceau 06000 NICE	SARL PETITES LOCATIONS 89 Promenade des Anglais 06000 NICE	21,	

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE
A) RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

I - SYNDIC

- Syndic professionnel : CABINET TABONI-FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE
  82 BOULEVARD GAMBETTA
  06000 NICE

  Tel: 04.93.88.84.14
  Fax: 04.93.88.64.59

  Carte professionnelle: 06052016000003719 RC : R.C. NICE 87 B 830
  Garantie de : 12.000.000 Délivrée par C.E.G.C.

- Désigné le : 07/03/2024 Période du 07/03/2024 au 06/03/2027

- **Compte bancaire séparé au nom du syndicat**
  Compte : 40978 00085 0010501449258 BANQUE PALATINE

- Iban LA BANQUE PALATINE BIC BSPFFRPPXXX IBAN FR7640978000850010501449258

- **Exercice comptable du 01/10/2025 au 30/09/2026**

II - ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la derniere assemblée générale :

III - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS COPROPRIETE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

ASSEMBLEE GENERALE DU 04/03/08

RESOLUTION N° 12

RAPPEL DES DISPOSITIONS DE LA LOI SRU CONCERNANT LES LOTS MANSARDES

POUR ETRE LOUE LE LOGEMENT DOIT DISPOSER AU MOINS D'UNE PIECE PRINCIPALE AYANT SOIT UNE SURFACE
HABITABLE AU MOINS EGALE A 9 m2 ET UNE HAUTEUR SOUS PLAFOND AU MOINS EGALE A 2,20 m SOIT UN VOLUME
HABITABLE AU MOINS EGAL A 20 m3.

TRAVAUX

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
NOTAIRE	CABINET TABONI-FONCIERE NICOISE ET DE PR 82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE Tel: 04.93.88.84.14 Fax: 04.93.88.64.59 Ref: 0242-0031 VILLA DES FLEURS (0242) P	Date : 08/04/2026 Signature : Cachet :

1919

IMMEUBLE SIS A:	COPROPRIETAIRE CEDANT	No DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA DES FLEURS 16 Bis Av. G. Clemenceau 06000 NICE	SARL PETITES LOCATIONS 89 Promenade des Anglais 06000 NICE	21,	

Renseignements administratifs

VOIR LES PROCES VERBAUX POUR LES TRAVAUX VOTES ET PAS ENCORE EXIGIBLES

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
NOTAIRE	CABINET TABONI-FONCIERE NICOISE ET DE PR 82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE Tel: 04.93.88.84.14 Fax: 04.93.88.64.59 Ref: 0242-0031 VILLA DES FLEURS (0242) P	Date : 08/04/2026 Signature : Cachet :

IMMEUBLE SIS A:	COPROPRIETAIRE CEDANT	No DES LOTS	TYPE DE MUTATION
VILLA DES FLEURS 16 Bis Av. G. Clemenceau 06000 NICE	SARL PETITES LOCATIONS 89 Promenade des Anglais 06000 NICE	21,	

B) ETAT SANITAIRE

AMIANTE

Diagnostic amiante établit en : 2005

Par la Sté EDH - 1002 AVE OLIVULA - 06230 VILLEFRANCHE SUR MER

Tél : 04 93 01 71 96 Fax : 04 93 01 92 99

VOIR RAPPORT DISPONIBLE SUR LE SITE : WWW.edh-expertise.com

CODE IDENTIFIANT : FSPR

CODE D'ACCES : 6314

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
NOTAIRE	CABINET TABONI-FONCIERE NICOISE ET DE PR 82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE Tel: 04.93.88.84.14 Fax: 04.93.88.64.59 Ref: 0242-0031 VILLA DES FLEURS (0242) P	Date : 08/04/2026 Signature : Cachet :

1521

REF : 0242

CABINET TABONI SAS
82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

De la résidence *VILLA DES FLEURS*
16 Bis Av. G. Clemenceau
06000 NICE

Les copropriétaires se sont réunis le 10/03/2022 à 15h00 à l'adresse suivante DANS LES BUREAUX DU CABINET TABONI 82 BD GAMBETTA 06000 NICE afin de délibérer sur l'ordre du jour qui leur a été adressé par le syndic en même temps que la convocation.

L'ordre du jour mentionné sur les convocations comportait :

01) NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
02) NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
03) NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
04) NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
05) APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES SONT A LA DISPOSITION DE TOUS LES COPROPRIETAIRES AU CABINET TABONI-FNP S.A.S.
06) QUITUS A DONNER AU SYNDIC.
07) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.
08) CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.
09) RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL.
10) INSTALLATION DE RÉPARTITEURS DE CHAUFFAGE - PROPOSITION JOINTE
11) TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU COLLECTEUR SUR LE PASSAGE ARRIERE.
12) REMISE EN PEINTURE DU PLAFOND HALL ET 1ER VOLEE D'ESCALIER - DEVIS JOINT
13) HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.
14) QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

Sont présents ou représentés ou votes par correspondance :

M.MMES : BRIANCON Claire (121) - CZARIK Victor SCI MIAMI (121) représentant CZARIK Eléonore (2), CZARIK Eléonore (2) - ESTEL Paul (10) - HERMAN NATALE Angelina (60) représentant PAGNOTTA Philippe (73) - LEFEVRE PHAN C/O Mme LEFEVRE Marie-Agnes (121) - REVEL CHRISTIAN (76) - VIALE Gérard (67) -

Soit 10 copropriétaires totalisant ensemble 653/1000

Sont absents ou non représentés :

M.MMES : Monsieur BARON VINCENT (2), CONCIERGERIE (1), Monsieur FIANDRINO Georges (75), SCI FLONILENE C/O ALC - Mme GUILLON Laetitia (3), S.C.I. HAMOT (9), Melle JULES-MARTHE Ingrid (2), M ou Mme LACHIZE (7), SARL PETITES LOCATIONS (2), M ou Mme SORIA Angelo (121), Indivision THOLLOT/RODIER (121), M ou Mme VIGUIER - COURTOIS (4),

Soit 11 copropriétaires totalisant ensemble 347/1000

L'assemblée se trouvant régulièrement constituée peut donc valablement délibérer.

***

Résolution n° 01

NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de président de l'Assemblée Générale, Mr REVEL Christian

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 02

NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de 1er scrutateur de l'Assemblée Générale,

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 03

NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de 2ème scrutateur de l'Assemblée Générale,

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 04

NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de Secrétaire de l'Assemblée Générale le Cabinet TABONI FNP SAS.

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 05

APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES SONT A LA DISPOSITION DE TOUS LES COPROPRIETAIRES AU CABINET TABONI-FNP S.A.S.

Résolution: L'Assemblée Générale approuve les comptes et la répartition proposée concernant l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021 .

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 06

QUITUS A DONNER AU SYNDIC.

Résolution: L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et sans réserve au Syndic pour sa gestion de la période du 01/10/2020 au 30/09/2021 .

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 07

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.

Résolution: Rappel des textes :
Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.
Article 6-2 du décret du 27 mai 2004 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :
1°/ le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur,
2°/ le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
3°/ le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.
Article 6-3 du décret du 27 mai 2004 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel arrêté à la somme de 35 000.00 Euros, incluant le montant des honoraires du Syndic arrêté à la somme de 3178.64 Euros HT. Le montant déterminé ci-dessus permettant de lancer l'appel de fonds du 01/10/2021 au 30/09/2022 et du 01/10/2022 au 30/09/2023.

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 08

CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.

Résolution: L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le syndicat des copropriétaires, par le fait, la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou de ses hôtes ou ayant droit, lui seront imputés dans le cadre des règles générales de responsabilité civile définies par la loi.

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 09

RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL.

Résolution: Après avoir entendu les candidatures des copropriétaires souhaitant constituer le Conseil Syndical, l'Assemblée Générale désigne les personnes suivantes :

Madame CZARIK Eléonore, Madame NATALE Angelina,
Monsieur REVEL Christian, Monsieur VIALE Gérard

Afin de constituer le Conseil Syndical de la copropriété pour une durée de 3 ANS

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 10

INSTALLATION DE RÉPARTITEURS DE CHAUFFAGE - PROPOSITION JOINTE

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder à l'installation de répartiteur de chauffage sur les radiateurs selon proposition de la société OCEA pour un montant de 6.77 Euros TTC par an et par radiateur

Votent contre 9 copropriétaires soit au total 643/1000 tantièmes.
BRIANCON Claire (121), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Victor SCI MIAMI (121), HERMAN Daniel NATALE Angelina (60), LEFEVRE PHAN C/O Mme LEFEVRE Marie-Agnes (121), PAGNOTTA Philippe (73), REVEL Christian (76), VIALE Gérard (67),
S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 10 /1000 tantièmes
ESTEL Paul (10),

Résolution REJETEE à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 11

TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU COLLECTEUR SUR LE PASSAGE ARRIERE.

Résolution: L'assemblée générale décide d'utiliser le montant du fonds Alur disponible afin de financer le solde des travaux pour un montant de 4811.00 Euros

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote du fait que lesdits travaux ont été repartis sur les comptes de l'exercice comptable 2020/2021

Résolution n° 12

REMISE EN PEINTURE DU PLAFOND HALL ET 1ER VOLEE D'ESCALIER - DEVIS JOINT

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder à la remise en peinture du plafond du hall ainsi que de la 1ère volée d'escalier

- il est demandé de faire établir d'autres devis , mission est donnée au conseil syndical pour valider l'entreprise. Une enveloppe maximale de 2500 € est validée.

Ces travaux seront financés par le disponible du fonds ALUR

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 13

HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.

Résolution: L'Assemblée générale décide d'accorder au syndic les honoraires de suivi administratif des travaux votés à la résolution précédente arrêtés à 3% HT du montant des travaux votés et autorise le syndic à joindre cette somme à l'appel de fonds précédemment voté.

Aucun vote contre
S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 121 /532 tantièmes
BRIANCON Claire (121),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 14

QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

LE CODE DU PORTILLON JARDIN SERA CHANGE A COMPTER DU 1ER MAI : LE NOUVEAU CODE SERA 4137, LES PROPRIETAIRES BAILLEURS SONT PRIES DANS INFORMER LEURS LOCATAIRES

- IL EST RAPPELE QUE LES PLAQUES BOITES AUX LETTRES ET PARLOPHONE SONT SYSTEMATIQUEMENT MISES A JOUR DANS LE RESPECT DE L'HARMONIE DE LA COPROPRIETE AUX FRAIS DES COPROPRIETAIRES CONCERNES.

- RAPPEL DES TERMES DU TRI SELECTIF DES ORDURES MENAGERES : LE TRI SELECTIF S'EFFECTUE 2 FOIS PAR SEMAINE, LE LUNDI ET LE JEUDI. ENLEVEMENT DES ENCOMBRANTS GRATUIT SUR RENDEZ VOUS EN APPELANT ALLO MAIRIE AU 3906 OU DEPOT DANS L'UNE DES 3 DECHETTERIES DE NICE - (NICE EST- NICE NORD-NICE OUEST).

- NOUS VOUS RAPPELONS EGALEMENT QUE LES APPELS DE FONDS, DECOMPTE DE CHARGES OU TOUS DOCUMENTS AFFERENTS A CHAQUE COPROPRIETAIRE, AINSI QUE LES NOTES, PROCES-VERBAUX, CONVOCATIONS, ETC ... SONT DISPONIBLES EN LIGNE SUR NOTRE SITE INTERNET WWW.CABINET-TABONI.FR.

- RAPPEL DES COORDONNEES POUR JOINDRE VOTRE SYNDIC :

GESTIONNAIRE : TABONI Pierre

ASSISTANTE : Véronique 04.93.88.84.14 - CHOIX 4 - POSTE 2 - assistante2@cabinet-taboni.fr

COMPTABLE: Jacqueline 04.92.14.41.34 RECEPTION TELEPHONIQUE UNIQUEMENT LE MATIN - comptable1 @cabinet-taboni.fr

DATE AGO 2023 /LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE A ETE FIXEE AU 13 MARS 2023

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 16h06

Le Président,	**Les Scrutateurs**	**Le Secrétaire**
Monsieur REVEL CHRISTIAN	NEANT	CABINET TABONI – Corinne TABONI

NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification du procès verbal d'assemblée, sans annexes, (L.n.85-140,31 déc.1985) cette notification est réalisée par le syndic dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa

1527

CABINET
TABONI
FONCIÈRE NIÇOISE ET DE PROVENCE - AGENCE SIM



PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 13 MARS 2023

ARTICLE 42 – LOI DU 10.07.1965

LES ACTIONS QUI ONT POUR OBJET DE CONTESTER LES DECISIONS DE S ASSEMBLEES GENERALES DOIVENT A PEINE DE DECHEANCE ETRE INTRODUITES PAR LES COPROPRIETAIRES OPPOSANTS OU DEFAILLANTS DANS UN DELAI DE DEUX MOIS A COMPTER DE LA NOTIFICATION DESDITES DECISIONS QUI LEUR EST FAITE A LA DILIGENCE DU SYNDIC (L. N. 85 – 1470, 31 DEC. 1985) DANS UN DELAI DE UN MOIS A COMPTER DE LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE. SAUF EN CAS D'URGENCE, L'EXECUTION PAR LE SYNDIC DES TRAVAUX DECIDES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE EN APPLICATION DES ARTICLES 25 ET 26 EST SUSPENDUE JUSQU'A L'EXPIRATION DU DELAI MENTIONNE A LA PREMIERE PHRASE DU PRESENT ALINEA.

7428

REF 0242

CABINET TABONI SAS
82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

De la résidence *VILLA DES FLEURS*
16 Bis Av. G. Clemenceau
06000 NICE

Les copropriétaires se sont réunis le 13/03/2023 à 15h00 à l'adresse suivante DANS LES BUREAUX DU CABINET TABONI 82 BD GAMBETTA 06000 NICE afin de délibérer sur l'ordre du jour qui leur a été adressé par le syndic en même temps que la convocation.

L'ordre du jour mentionné sur les convocations comportait :

01) NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
02) NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
03) NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
04) NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
05) APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES SONT A LA DISPOSITION DE TOUS LES COPROPRIETAIRES AU CABINET TABONI-FNP S.A.S.
06) QUITUS A DONNER AU SYNDIC.
07) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.
08) CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.
09) INSTALLATION DE RÉPARTITEURS DE CHAUFFAGE - PROPOSITION JOINTE
10) PONCAGE DU HALL D'ENTREE- DEVIS JOINT
11) HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.
12) REPARATION DU SOL DU HALL D'ENTREE - DEVIS JOINT
13) HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.
14) ETABLISSEMENT D'UN AUDIT GLOBAL FINANCE EN PARTIE PAR LA METROPOLE NICE COTE D'AZUR
15) QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

Sont présents ou représentés :

M.MMES : BRIANCON Claire (121) - CZARIK Eléonore (2) - CZARIK Eléonore (2) représentant CZARIK Victor SCI MIAMI (121) - HERMAN Daniel NATALE Angelina (60) - LEFEVRE PHAN C/O Mme LEFEVRE Marie-Agnes (121) - PAGNOTTA Philippe (73) - REVEL CHRISTIAN (76) - THOLLOT/RODIER (121) - VIALE Gérard (67) -

Soit 10 copropriétaires totalisant ensemble 764/1000

Sont absents ou non représentés :
M.MMES : CONCIERGERIE (1), FIANDRINO Georges (75), FLONILENE C/O ALC - Mme GUILLON Laetitia (3), GIRE Anthony (10), HAMOT (9), JULES-MARTHE Ingrid (2), LACHIZE (7), MFV (2), PETITES LOCATIONS (2), SORIA Angelo (121), VIGUIER - COURTOIS (4),

Soit 11 copropriétaires totalisant ensemble 236/1000

L'assemblée se trouvant régulièrement constituée peut donc valablement délibérer.

***

Résolution n° 01

NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de président de l'Assemblée Générale, Monsieur REVEL Christian

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 02

NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de 1er scrutateur de l'Assemblée Générale, Mr VIALE Gérard

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 03

NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

NEANT

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 04

NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de Secrétaire de l'Assemblée Générale le Cabinet TABONI FNP SAS.

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 05

APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES SONT A LA DISPOSITION DE TOUS LES COPROPRIETAIRES AU CABINET TABONI-FNP S.A.S.

Résolution: L'Assemblée Générale approuve les comptes et la répartition proposée concernant l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022 .

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 06

QUITUS A DONNER AU SYNDIC.

Résolution: L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et sans réserve au Syndic pour sa gestion de la période du 01/10/2021 au 30/09/2022 .

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 07

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.

Résolution: Rappel des textes :
Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.
Article 6-2 du décret du 27 mai 2004 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :
1°/ le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur,
2°/ le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
3°/ le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.
Article 6-3 du décret du 27 mai 2004 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel arrêté à la somme de 35 000.00 Euros, incluant le montant des honoraires du Syndic arrêté à la somme de 3273.99 Euros HT. Le montant déterminé ci-dessus permettant de lancer l'appel de fonds du 01/10/2022 au 30/09/2023 et du 01/10/2023 au 30/09/2024.

Validation d'un appel de fonds complémentaire exceptionnel du budget gaz d'un montant de 22 731.62 €. Celui-ci est calculé sur la cotation actuelle du prix du gaz.

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 08

CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.

Résolution: L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le syndicat des copropriétaires, par le fait, la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou de ses hôtes ou ayant droit, lui seront imputés dans le cadre des règles générales de responsabilité civile définies par la loi.

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 09

INSTALLATION DE RÉPARTITEURS DE CHAUFFAGE - PROPOSITION JOINTE

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder à l'installation de répartiteur de chauffage sur les radiateurs selon proposition de la société OCEA pour un montant de 6.92 Euros par an et par radiateur.

Votent contre 9 copropriétaires soit au total 643/1000 tantièmes.
BRIANCON Claire (121), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Victor SCI MIAMI (121), HERMAN Daniel NATALE Angelina (60), LEFEVRE PHAN C/O Mme LEFEVRE Marie-Agnes (121), PAGNOTTA Philippe (73), REVEL Christian (76), VIALE Gérard (67),

Aucune abstention

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 10

PONCAGE DU HALL D'ENTREE- DEVIS JOINT

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder au ponçage du sol du hall d'entrée suivant devis de la société

- BUTELLI pour un montant de 946.00 Euros TTC

Votent contre 10 copropriétaires soit au total 764/1000 tantièmes.
BRIANCON Claire (121), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Victor SCI MIAMI (121), HERMAN Daniel NATALE Angelina (60), LEFEVRE PHAN C/O Mme LEFEVRE Marie-Agnes (121), PAGNOTTA Philippe (73), REVEL Christian (76), THOLLOT/RODIER (121), VIALE Gérard (67),
Aucune abstention

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 11

HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.

Cette demande devient sans objet du fait de la décision arrêtée à la question précédente

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 12

REPARATION DU SOL DU HALL D'ENTREE - DEVIS JOINT

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder à la réparation du sol du hall d'entrée suivant devis de la société

- HOME MAKEOVER pour un montant de 3014.55 Euros TTC

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Commenté [PT1]: DEVIS HOME MAKEOVER OK LE 22.03.23
T:\Syndic\242\Secretariat\Devis acceptes\242 Poncage hall.pdf

Résolution n° 13

HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.

Résolution: L'Assemblée générale décide d'accorder au syndic les honoraires de suivi administratif des travaux votés à la résolution précédente arrêtés à 3% HT du montant des travaux votés et autorise le syndic à joindre cette somme à l'appel de fonds précédemment voté.

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétair soit au total 121 /643 tantièmes
BRIANCON Claire (121),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 14

ETABLISSEMENT D'UN AUDIT GLOBAL FINANCE EN PARTIE PAR LA METROPOLE NICE COTE D'AZUR

Résolution: L'assemblée générale décide de NE faire procéder à l'établissement d'un audit global mais souhaite que soit établi uniquement un Diagnostic de Performance Energétique sous contrôle du conseil syndical

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 15

QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

- IL EST RAPPELE QUE LES PLAQUES BOITES AUX LETTRES ET PARLOPHONE SONT SYSTEMATIQUEMENT MISES A JOUR DANS LE RESPECT DE L'HARMONIE DE LA COPROPRIETE AUX FRAIS DES COPROPRIETAIRES CONCERNES.

- RAPPEL DES TERMES DU TRI SELECTIF DES ORDURES MENAGERES : LE TRI SELECTIF S'EFFECTUE 2 FOIS PAR SEMAINE, LE LUNDI ET LE JEUDI. ENLEVEMENT DES ENCOMBRANTS GRATUIT SUR RENDEZ VOUS EN APPELANT ALLO MAIRIE AU 3906 OU DEPOT DANS L'UNE DES 3 DECHETTERIES DE NICE - (NICE EST- NICE NORD-NICE OUEST).

- NOUS VOUS RAPPELONS EGALEMENT QUE LES APPELS DE FONDS, DECOMPTE DE CHARGES OU TOUS DOCUMENTS AFFERENTS A CHAQUE COPROPRIETAIRE, AINSI QUE LES NOTES, PROCES-VERBAUX, CONVOCATIONS, ETC ... SONT DISPONIBLES EN LIGNE SUR NOTRE SITE INTERNET WWW.CABINET-TABONI.FR.

- RAPPEL DES COORDONNEES POUR JOINDRE VOTRE SYNDIC :
GESTIONNAIRE : TABONI Pierre
ASSISTANTE : Véronique 04 93 53 87 52 -- assistante2@cabinet-taboni.fr
COMPTABLE: Jacqueline 04.92.14.41.34 RECEPTION TELEPHONIQUE UNIQUEMENT LE MATIN - comptable1@cabinet-taboni.fr

- Un devis sera établi afin de remplacer les fenêtres de la cage d'escalier

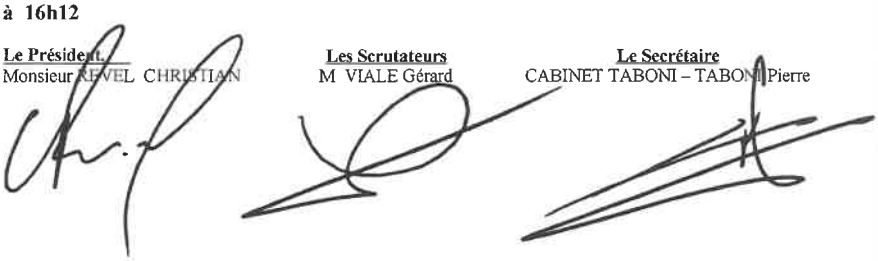
- Un devis d'installation d'un pot à boue magnétique sera établi.

- Un Dégât des Eaux a été déploré dans la cage d'escalier et ce dernier sera financé par le montant disponible du fond Alur

DATE AGO 2024 /LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE A ETE FIXEE AU 07 MARS 2024

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 16h12

Le Président	Les Scrutateurs	Le Secrétaire
Monsieur REVEL CHRISTIAN	M VIALE Gérard	CABINET TABONI – TABONI Pierre



NOTA : Article 42 - Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification du procès verbal d'assemblée, sans annexes, (L.n.85-140,31 déc.1985) cette notification est réalisée par le syndic dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa

(935

REF : 0242

CABINET TABONI SAS
82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

De la résidence *VILLA DES FLEURS*
16 Bis Av. G. Clemenceau
06000 NICE

Les copropriétaires se sont réunis le 07/03/2024 à 15h00 à l'adresse suivante DANS LES BUREAUX DU CABINET TABONI 82 BD GAMBETTA 06000 NICE afin de délibérer sur l'ordre du jour qui leur a été adressé par le syndic en même temps que la convocation.

L'ordre du jour mentionné sur les convocations comportait :

01) NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
02) NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
03) NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
04) NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
05) APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES ET TOUS JUSTIFICATIFS DES CHARGES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 9 DU DECRET 67-223 DU 17 MARS 1967, SONT CONSULTABLES AVANT LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE , AU CABINET TABONI , 82 BD GAMBETTA-NICE, DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H A 12H, EN PRENANT AU PREALABLE UN RENDEZ VOUS
06) QUITUS A DONNER AU SYNDIC.
07) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.
08) CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.
09) DESIGNATION A NOUVEAU DU CABINET TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS - CF CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION.
10) INFORMATION CONCERNANT LA PROCEDURE - VILLA DES FLEURS C/SCI MIAMI
11) REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC CLAUSE D'HABITATION BOURGEOISE - DROIT DE PREFERENCE- CHAMBRE DE BONNE
11 a) REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC CLAUSE D'HABITATION BOURGEOISE - DROIT DE PREFERENCE- CHAMBRE DE BONNE
12) QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

Sont présents ou représentés :

M.MMES : CZARIK Eléonore (2) - CZARIK Eléonore (2) - CZARIK Victor SCI MIAMI (121) - JULES-MARTHE Ingrid (2) représenté(e) par WESTRICK - LEFEVRE PHAN C/O Mme LEFEVRE Marie-Agnes (121) - NATALE Angélina (60) représentant PAGNOTTA Philippe (73) - REVEL Christian (76) représentant BRIANCON Claire (121) - VIALE Gérard (67) - VIGUIER - COURTOIS (4) -

Soit 11 copropriétaires totalisant ensemble 649/1000

Sont absents ou non représentés :

M.MMES : CONCIERGERIE (1), FIANDRINO Marie Thérèse (75), FLONILENE C/O ALC - Mme GUILLON Laetitia (3), GIRE Anthony (10), HAMOT (9), LACHIZE (7), MFV (2), PETITES LOCATIONS (2), SORIA Angelo (121), THOLLOT/RODIER (121),

Soit 10 copropriétaires totalisant ensemble 351/1000

L'assemblée se trouvant régulièrement constituée peut donc valablement délibérer.

***

Résolution n° 01

NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de président de l'Assemblée Générale, Mr Monsieur REVEL Christian.

Aucun vote contre
S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 4 /645 tantièmes
VIGUIER - COURTOIS (4),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 02

NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de 1er scrutateur de l'Assemblée Générale, Mr VIALE Gérard

Aucun vote contre
S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 4 /645 tantièmes
VIGUIER - COURTOIS (4),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 03

NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

NEANT

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 04

NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de Secrétaire de l'Assemblée Générale le Cabinet TABONI FNP SAS.

Aucun vote contre
S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 4 /645 tantièmes
VIGUIER - COURTOIS (4),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 05

APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES ET TOUS JUSTIFICATIFS DES CHARGES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 9 DU DECRET 67-223 DU 17 MARS 1967, SONT CONSULTABLES AVANT LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE , AU CABINET TABONI , 82 BD GAMBETTA-NICE, DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H A 12H, EN PRENANT AU PREALABLE UN RENDEZ VOUS

Résolution: L'Assemblée Générale approuve les comptes et la répartition proposée concernant l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 .

Aucun vote contre
S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 4 /645 tantièmes
VIGUIER - COURTOIS (4),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 06

QUITUS A DONNER AU SYNDIC.

Résolution: L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et sans réserve au Syndic pour sa gestion de la période du 01/10/2022 au 30/09/2023 .

Aucun vote contre
S'abstiennent 4 copropriétaires soit au total 129 /520 tantièmes
CZARIK Eléonore (2), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Victor SCI MIAMI (121), VIGUIER - COURTOIS (4),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 07

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.

Résolution: Rappel des textes :
Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.
Article 6-2 du décret du 27 mai 2004 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :
1°/ le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur,
2°/ le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
3°/ le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.
Article 6-3 du décret du 27 mai 2004 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel arrêté à la somme de 35 000.00 Euros, incluant le montant des honoraires du Syndic arrêté à la somme de 3437.69 Euros HT.
Le montant déterminé ci-dessus permettant de lancer l'appel de fonds du 01/10/2023 au 30/09/2024 et du 01/10/2024 au 30/09/2025

Aucun vote contre
S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 4 /645 tantièmes
VIGUIER - COURTOIS (4),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 08

CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.

Résolution: L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le syndicat des copropriétaires, par le fait, la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou de ses hôtes ou ayant droit, lui seront imputés dans le cadre des règles générales de responsabilité civile définies par la loi.

Aucun vote contre
S'abstiennent 2 copropriétaires soit au total 6 /643 tantièmes
JULES-MARTHE Ingrid (2), VIGUIER - COURTOIS (4),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 09

DESIGNATION A NOUVEAU DU CABINET TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS - CF CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION.

Résolution: L'Assemblée Générale redésigne le Cabinet TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS, selon les termes du contrat joint à l'ordre du jour et ce, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ayant à se prononcer sur le renouvellement.
Le président de l'Assemblée Générale est désigné pour signer le contrat de syndic.
La durée du mandat est fixée à 36 MOIS

Aucun vote contre
S'abstiennent 4 copropriétaires soit au total 129 /1000 tantièmes
CZARIK Eléonore (2), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Victor SCI MIAMI (121), VIGUIER - COURTOIS (4),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 10

INFORMATION CONCERNANT LA PROCEDURE - VILLA DES FLEURS C/SCI MIAMI

Note jointe en annexe

Résolution n° 11

REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC CLAUSE D'HABITATION BOURGEOISE - DROIT DE PREFERENCE- CHAMBRE DE BONNE

Résolution: L'assemblée générale décide d'insérer d'une clause dans le règlement de copropriété obligeant tout copropriétaire d'un lot CHAMBRE DE BONNE, à informer, par lettre recommandée avec avis de réception, le syndicat des copropriétaires, de son intention de vendre ledit lot et du prix de cession, à charge pour le syndicat des copropriétaires d'en informer au seus frais du coproproprietaire vendeur les autres copropriétaires qui bénéficieront alors d'un DROIT DE PREFERENCE pour se porter acquéreur dudit lot aux mêmes conditions de cession que celles qui auront qui auront été diffusées .Cette décision fera l'objet d'un enregistrement dans le cadre d'un modificatif au réglement en vigueur

Votent contre 2 copropriétaires soit au total 6/1000 tantièmes.
JULES-MARTHE Ingrid (2), VIGUIER - COURTOIS (4),
Aucune abstention

Résolution revotée à la majorité de l'article 26.1

Résolution n° 11 a

REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC CLAUSE D'HABITATION BOURGEOISE - DROIT DE PREFERENCE- CHAMBRE DE BONNE

Résolution: L'assemblée générale décide d'insérer d'une clause dans le règlement de copropriété obligeant tout copropriétaire d'un lot CHAMBRE DE BONNE, à informer, par lettre recommandée avec avis de réception, le syndicat des copropriétaires, de son intention de vendre ledit lot et du prix de cession, à charge pour le syndicat des copropriétaires d'en informer au seus frais du coproproprietaire vendeur les autres copropriétaires qui bénéficieront alors d'un DROIT DE PREFERENCE pour se porter acquéreur dudit lot aux mêmes conditions de cession que celles qui auront qui auront été diffusées .Cette décision fera l'objet d'un enregistrement dans le cadre d'un modificatif au reglement en vigueur

Votent contre 2 copropriétaires soit au total 6/1000 tantièmes.
JULES-MARTHE Ingrid (2), VIGUIER - COURTOIS (4),
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité de l'article 26.1

Résolution n° 12

QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

- IL EST RAPPELE QUE LES PLAQUES BOITES AUX LETTRES ET PARLOPHONE SONT SYSTEMATIQUEMENT MISES A JOUR DANS LE RESPECT DE L'HARMONIE DE LA COPROPRIETE AUX FRAIS DES COPROPRIETAIRES CONCERNES.

- RAPPEL DES TERMES DU TRI SELECTIF DES ORDURES MENAGERES : LE TRI SELECTIF S'EFFECTUE 2 FOIS PAR SEMAINE, LE LUNDI ET LE JEUDI. ENLEVEMENT DES ENCOMBRANTS GRATUIT SUR RENDEZ VOUS EN APPELANT ALLO MAIRIE AU 3906 OU DEPOT DANS L'UNE DES 3 DECHETTERIES DE NICE - (NICE EST- NICE NORD-NICE OUEST).

- NOUS VOUS RAPPELONS EGALEMENT QUE LES APPELS DE FONDS, DECOMPTE DE CHARGES OU TOUS DOCUMENTS AFFERENTS A CHAQUE COPROPRIETAIRE, AINSI QUE LES NOTES, PROCES-VERBAUX, CONVOCATIONS, ETC … SONT DISPONIBLES EN LIGNE SUR NOTRE SITE INTERNET WWW.CABINET-TABONI.FR.

- RAPPEL DES COORDONNEES POUR JOINDRE VOTRE SYNDIC :
GESTIONNAIRE : TABONI Pierre
ASSISTANTE : Véronique 04.93.53.87 52. - assistante2@cabinet-taboni.fr
COMPTABLE: Gaelle 04.92.14.41.34 RECEPTION TELEPHONIQUE UNIQUEMENT LE MATIN - comptable1 @cabinet-taboni.fr

- Le code du portillon vert sera modifié : Le nouveau code sera 07.03 à compter du 02.04.24

DATE AGO 2025 / LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE A ETE FIXEE AU 10.03.2025

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 15h54

Le Président	**Les Scrutateurs**	**Le Secrétaire**
Monsieur REVEL Christian	Mr VIALE Gérard	CABINET TABONI – TABONI Pierre

NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification du procès verbal d'assemblée, sans annexes, (L.n.85-140,31 déc.1985) cette notification est réalisée par le syndic dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa

Cabinet DONNANTUONI

Avocats au Barreau de NICE

Nicolas DONNANTUONI

Avocat

* * * *

NICE EUROPE « D »

28 rue Hôtel des Postes

06000 NICE

* * * *

n.donnantuoni@wanadoo.fr

Tél (33).04.92.00.37.00

Case Palais n°471

www.donnantuoni-avocat.fr

* * * *

Antoine VANDELET

Avocat

av@vandelet-avocat.fr

* * * *

les avocats

Parkings : Massena ou Nice Etoile

Tram 1 : Massena
Tram 2 : Durandy

SAS CABINET TABONI
FONCIERE NICOISE & DE PROVENCE
Gestion Immobilière
82, boulevard Gambetta
06000 NICE

NICE, le 12 mars 2024

Nos Réf : SDC VILLA LES FLEURS - CABINET TABONI / SCI NICE MIAMI (FOND) - 202000179 - ND / SG

Cher Monsieur,

Je reviens vers vous afin de faire le point du dossier noté en marge qui est toujours pendant devant le Tribunal Judiciaire de Nice.

Concrètement, selon acte du 22 octobre 2020, la SCI NICE MIAMI et Madame Eléonore CZARIK ont assigné le syndicat des copropriétaires et la plupart des copropriétaires surplombant leur bien, en vue de les voir condamner à leur indemniser les conséquences des entrées d'eaux qu'ils ont subies à la suite d'une succession de dégâts des eaux survenus depuis le mois d'octobre 2017 et successivement.

Cette procédure au fond fait suite à une ordonnance de référé ayant désignée un expert judiciaire en la personne de Monsieur RASTAGNO, dont les conclusions ne mettent pas en cause le syndicat des copropriétaires.

Celui-ci précise que les désordres proviennent des suites des engorgements successifs du collecteur d'eaux usées dans les combles qui a été créé sans aucune autorisation du syndicat des copropriétaires, qui plus est mal exécutés (pente nulle, voire contrepente) provoquant un refoulement de l'eau d'une des salles de bains et inondant l'appartement sous-jacent.

L'adversaire souhaite imposer au tribunal la notion de « collecteur d'eaux usées partie commune » que nous combattons vigoureusement puisque ce réseau, qu'il faut considérer comme purement privatif, n'a jamais été autorisé par le syndicat des copropriétaires et n'a pas été exécuté dans les règles de l'art.

1962

Nous avons conclu au débouté pur et simple de toutes les prétentions émises par la SCI MIAMI et Madame CZARIK et demandé leur condamnation reconventionnelle à l'égard du maintien dans la procédure du syndicat des copropriétaires qui n'est pas du tout justifié.

Cette affaire sera évoquée à l'audience de mise en état du 4 avril prochain et fera l'objet vraisemblablement dune fixation d'ici la fin de cette année pour être examinée par le tribunal.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire qui vous serait utile

Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Nicolas DONNANTUONI

CABINET
TABONI
FONCIÈRE NICOISE ET DE PROVENCE - AGENCE SIM



PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 10 MARS 2025

ARTICLE 42 – LOI DU 10.07.1965

LES ACTIONS QUI ONT POUR OBJET DE CONTESTER LES DECISIONS DE S ASSEMBLEES GENERALES DOIVENT A PEINE DE DECHEANCE ETRE INTRODUITES PAR LES COPROPRIETAIRES OPPOSANTS OU DEFAILLANTS DANS UN DELAI DE DEUX MOIS A COMPTER DE LA NOTIFICATION DESDITES DECISIONS QUI LEUR EST FAITE A LA DILIGENCE DU SYNDIC (L. N. 85 – 1470, 31 DEC. 1985) DANS UN DELAI DE UN MOIS A COMPTER DE LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE. SAUF EN CAS D'URGENCE, L'EXECUTION PAR LE SYNDIC DES TRAVAUX DECIDES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE EN APPLICATION DES ARTICLES 25 ET 26 EST SUSPENDUE JUSQU'A L'EXPIRATION DU DELAI MENTIONNE A LA PREMIERE PHRASE DU PRESENT ALINEA.

1944

REF 0242

CABINET TABONI SAS
82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

De la résidence *VILLA DES FLEURS*
16 Bis Av. G. Clemenceau
06000 NICE

Les copropriétaires se sont réunis le 10/03/2025 à 15h00 à l'adresse suivante DANS LES BUREAUX DU CABINET TABONI 82 BD GAMBETTA 06000 NICE afin de délibérer sur l'ordre du jour qui leur a été adressé par le syndic en même temps que la convocation.

L'ordre du jour mentionné sur les convocations comportait :

01) NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
02) NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
03) NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
04) NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
05) APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES ET TOUS JUSTIFICATIFS DES CHARGES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 9 DU DECRET 67-223 DU 17 MARS 1967, SONT CONSULTABLES AVANT LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE , AU CABINET TABONI , 82 BD GAMBETTA-NICE, DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H A 12H, EN PRENANT AU PREALABLE UN RENDEZ VOUS
06) QUITUS A DONNER AU SYNDIC.
07) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.
08) CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.
09) RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL.
10) INTERDICTION DE LOCATION DE COURTE DUREE- MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE
11) INFORMATION PROCEDURE SCI MIAMI -
12) QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

Sont présents ou représentés OU VOTES PAR CORRESPONDANCE

M.MMES : BRIANCON Claire (121) - CZARIK Eléonore (2) - CZARIK Eléonore (2) - CZARIK Victor SCI MIAMI (121) - JULES-MARTHE Ingrid (2) - LEFEVRE PHAN C/O Mme LEFEVRE Marie-Agnes (121) - NATALE Angélina (60) représenté par MR HERMAN - PAGNOTTA Philippe (73) représenté par MR HERMAN - REVEL Christian (76) - THOLLOT/RODIER (121) - VIALE Gérard (67) représenté par MR HERMAN -

Soit 11 copropriétaires totalisant ensemble 766/1000

Sont absents ou non représentés :
M.MMES : CONCIERGERIE (1), Madame FIANDRINO Marie Thérèse (75), SCI FLONILENE C/O ALC - Mme GUILLON Laetitia (3), Monsieur GIRE Anthony (10), S.C.I. HAMOT (9), M ou Mme LACHIZE (7), S.C.I. MFV (2), SARL PETITES LOCATIONS (2), M ou Mme SORIA Angelo (121), M ou Mme VIGUIER - COURTOIS (4),

Soit 10 copropriétaires totalisant ensemble 234/1000

Sont arrivés après le début de l'assemblée : HAMOT (9, 15:16:00 Vote n°2) -

L'assemblée se trouvant régulièrement constituée peut donc valablement délibérer.

***

Résolution n° 01

NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de président de l'Assemblée Générale, Mr REVEL Christian.

Aucun vote contre
S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 2 /764 tantièmes
JULES-MARTHE Ingrid (2),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Arrivent en cours de résolution : HAMOT (9) (15:16:00) -

Résolution n° 02

NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

NEANT

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 03

NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

NEANT

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 04

NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de Secrétaire de l'Assemblée Générale le Cabinet TABONI FNP SAS.

Aucun vote contre
S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 2 /773 tantièmes
JULES-MARTHE Ingrid (2),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 05

APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES ET TOUS JUSTIFICATIFS DES CHARGES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 9 DU DECRET 67-223 DU 17 MARS 1967, SONT CONSULTABLES AVANT LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE , AU CABINET TABONI , 82 BD GAMBETTA-NICE, DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H A 12H, EN PRENANT AU PREALABLE UN RENDEZ VOUS

Résolution: L'Assemblée Générale approuve les comptes et la répartition proposée concernant l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024 .

Aucun vote contre
S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 2 /773 tantièmes
JULES-MARTHE Ingrid (2),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 06

QUITUS A DONNER AU SYNDIC.

Résolution: L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et sans réserve au Syndic pour sa gestion de la période du 01/10/2023 au 30/09/2024 .

Votent contre 1 copropriétaire soit au total 2/650 tantièmes.
JULES-MARTHE Ingrid (2),
S'abstiennent 3 copropriétaires soit au total 125 /650 tantièmes
CZARIK Eléonore (2), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Victor SCI MIAMI (121),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 07

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.

Résolution: Rappel des textes :
Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du décret du 27 mai 2004 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :
1°/ le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur,
2°/ le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
3°/ le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.
Article 6-3 du décret du 27 mai 2004 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel arrêté à la somme de 35 000.00 Euros, incluant le montant des honoraires du Syndic arrêté à la somme de 3609.57 Euros HT. Le montant déterminé ci-dessus permettant de lancer l'appel de fonds du 01/10/2024 au 30/09/2025 et du 01/10/2025 au 30/09/2026

Aucun vote contre
S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 2 /773 tantièmes
JULES-MARTHE Ingrid (2),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 08

CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.

Résolution: L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le syndicat des copropriétaires, par le fait, la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou de ses hôtes ou ayant droit, lui seront imputés dans le cadre des règles générales de responsabilité civile définies par la loi.

Aucun vote contre
S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 2 /773 tantièmes
JULES-MARTHE Ingrid (2),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 09

RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL.

Résolution: Après avoir entendu les candidatures des copropriétaires souhaitant constituer le Conseil Syndical, l'Assemblée Générale désigne les personnes suivantes :

Madame CZARIK Eléonore
Madame NATALE Angélina par Mr HERMAN
Monsieur VIALE Gérard
Monsieur REVEL Christian

Afin de constituer le Conseil Syndical de la copropriété pour une durée de 3 ans

Commenté [PT1]: FICHE CS A JOUR

Aucun vote contre
S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 2 /1000 tantièmes
JULES-MARTHE Ingrid (2).

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 10

INTERDICTION DE LOCATION DE COURTE DUREE- MODIFICATIF AU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Résolution: L'assemblée générale décide conformément à l'article 8.1-1 de la loi du 10 juillet 1965 d'interdire la location en meublé de tourisme au sein de la copropriété.

L'assemblée générale donne autorisation au syndic de faire procéder à l'enregistrement de la modification du règlement de copropriété par devant notaire.

Votent contre 1 copropriétaire soit au total 2/1000 tantièmes.
JULES-MARTHE Ingrid (2),
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des voix des membres composant le syndicat des copropriétaires représentant au moins les 2/3 des tantièmes.

Commenté [PT2]: DOSSIER TRANSMIS A ME BRIAUT POUR ENREGISTREMENT

Résolution n° 11

INFORMATION PROCEDURE SCI MIAMI -

Ce dossier a été renvoyé à la mise en état du 6 mars 2025et a fait l'objet d'un renvoi à la mise en etat du mois de juin 2025

Résolution n° 12

QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

- IL EST RAPPELE QUE LES PLAQUES BOITES AUX LETTRES ET PARLOPHONE SONT SYSTEMATIQUEMENT MISES A JOUR DANS LE RESPECT DE L'HARMONIE DE LA COPROPRIETE AUX FRAIS DES COPROPRIETAIRES CONCERNES.

- RAPPEL DES TERMES DU TRI SELECTIF DES ORDURES MENAGERES : LE TRI SELECTIF S'EFFECTUE 2 FOIS PAR SEMAINE, LE LUNDI ET LE JEUDI. ENLEVEMENT DES ENCOMBRANTS GRATUIT SUR RENDEZ VOUS EN APPELANT ALLO MAIRIE AU 3906 OU DEPOT DANS L'UNE DES 3 DECHETTERIES DE NICE - (NICE EST- NICE NORD-NICE OUEST).

- NOUS VOUS RAPPELONS EGALEMENT QUE LES APPELS DE FONDS, DECOMPTE DE CHARGES OU TOUS DOCUMENTS AFFERENTS A CHAQUE COPROPRIETAIRE, AINSI QUE LES NOTES, PROCES-VERBAUX, CONVOCATIONS, ETC ... SONT DISPONIBLES EN LIGNE SUR NOTRE SITE INTERNET WWW.CABINET-TABONI.FR.

- RAPPEL DES COORDONNEES POUR JOINDRE VOTRE SYNDIC :
GESTIONNAIRE : TABONI Pierre
ASSISTANTE : Véronique 04.93.53.87 52. - assistante2@cabinet-taboni.fr
COMPTABLE: Gaelle 04.92.14.41.34 RECEPTION TELEPHONIQUE UNIQUEMENT LE MATIN - comptable1 @cabinet-taboni.fr

Velos dans le local deux roues : Il est recommandé que les personnes ne se versant pas de leur velos sont invites a les remiser dans leur cave

DATE AGO 2026 / LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE A ETE FIXEE AU 10.03.2026

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 16h27

Le Président	**Les Scrutateurs**	**Le Secrétaire**
Monsieur REVEL Christian	NEANT NEANT	CABINET TABONI – TABONI Pierre

NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification du procès verbal d'assemblée, sans annexes, (L.n.85-140,31 déc.1985) cette notification est réalisée par le syndic dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa

1950

REF : 0242

CABINET TABONI SAS
82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

De la résidence *VILLA DES FLEURS*
16 Bis Av. Georges Clemenceau
06000 NICE

Les copropriétaires se sont réunis le 10/03/2026 à 15h00 à l'adresse suivante DANS LES BUREAUX DU CABINET TABONI 82 BD GAMBETTA 06000 NICE afin de délibérer sur l'ordre du jour qui leur a été adressé par le syndic en même temps que la convocation.

L'ordre du jour mentionné sur les convocations comportait :

01) NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
02) NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
03) NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
04) NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
05) APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES ET TOUS JUSTIFICATIFS DES CHARGES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 9 DU DECRET 67-223 DU 17 MARS 1967, SONT CONSULTABLES AVANT LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE , AU CABINET TABONI , 82 BD GAMBETTA-NICE, DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H A 12H, EN PRENANT AU PREALABLE UN RENDEZ VOUS
06) QUITUS A DONNER AU SYNDIC.
07) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.
08) CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.
09) QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

Sont présents ou représentés OU VOTE PAR CORRESPONDANCE

M.MMES : BRIANCON Claire (121) - CZARIK Eléonore (2) - CZARIK Eléonore (2) - CZARIK Victor SCI MIAMI (121) - LEFEVRE PHAN C/O Mme LEFEVRE Marie-Agnes (121) - NATALE Angélina (60) représentant PAGNOTTA Philippe (73) - THOLLOT/RODIER (121) - VIALE Gérard (67) représentant GAYDOU Jean-Pierre Ariane (76) -

Soit 10 copropriétaires totalisant ensemble 764/1000

Sont absents ou non représentés :
M.MMES : CONCIERGERIE (1), DOMINGUEZ LAURA (10), FIANDRINO Marie Thérèse (75), FLONILENE C/O ALC - Mme GUILLON Laetitia (3), HAMOT (9), JULES-MARTHE Ingrid (2), LACHIZE (7), MFV (2), PETITES LOCATIONS (2), SORIA Angelo (121), VIGUIER - COURTOIS (4),

Soit 11 copropriétaires totalisant ensemble 236/1000

L'assemblée se trouvant régulièrement constituée peut donc valablement délibérer.

***

1951

Résolution n° 01

NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de président de l'Assemblée Générale, Mr VIALE Gérard.

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 02

NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de 1er scrutateur de l'Assemblée Générale, Mr NATALE

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 03

NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de 2ème scrutateur de l'Assemblée Générale, Mme CZARIK Eléonore

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 04

NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de Secrétaire de l'Assemblée Générale le Cabinet TABONI FNP SAS.

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 05

APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES ET TOUS JUSTIFICATIFS DES CHARGES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 9 DU DECRET 67-223 DU 17 MARS 1967, SONT CONSULTABLES AVANT LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE , AU CABINET TABONI , 82 BD GAMBETTA-NICE, DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H A 12H, EN PRENANT AU PREALABLE UN RENDEZ VOUS

Résolution: L'Assemblée Générale approuve les comptes et la répartition proposée concernant l'exercice du 01/10/2024 au 30/09/2025 .

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 06

QUITUS A DONNER AU SYNDIC.

Résolution: L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et sans réserve au Syndic pour sa gestion de la période du 01/10/2024 au 30/09/2025 .

Aucun vote contre
S'abstiennent 3 copropriétaires soit au total 125 /639 tantièmes
CZARIK Eléonore (2), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Victor SCI MIAMI (121),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Résolution n° 07

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.

Résolution: Rappel des textes :
Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.
Article 6-2 du décret du 27 mai 2004 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :
1°/ le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur,
2°/ le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
3°/ le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.
Article 6-3 du décret du 27 mai 2004 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel arrêté à la somme de 35 000.00 Euros, incluant le montant des honoraires du Syndic arrêté à la somme de 3790.05 Euros HT. Le montant déterminé ci-dessus permettant de lancer l'appel de fonds du 01/10/2025 au 30/09/2026 et du 01/10/2026 au 30/09/2027

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 08

CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.

Résolution: L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le syndicat des copropriétaires, par le fait, la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou de ses hôtes ou ayant droit, lui seront imputés dans le cadre des règles générales de responsabilité civile définies par la loi.

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Résolution n° 09

QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

- IL EST RAPPELE QUE LES PLAQUES BOITES AUX LETTRES ET PARLOPHONE SONT SYSTEMATIQUEMENT MISES A JOUR DANS LE RESPECT DE L'HARMONIE DE LA COPROPRIETE AUX FRAIS DES COPROPRIETAIRES CONCERNES.

- RAPPEL DES TERMES DU TRI SELECTIF DES ORDURES MENAGERES : LE TRI SELECTIF S'EFFECTUE 2 FOIS PAR SEMAINE, LE LUNDI ET LE JEUDI. ENLEVEMENT DES ENCOMBRANTS GRATUIT SUR RENDEZ VOUS EN APPELANT ALLO MAIRIE AU 3906 OU DEPOT DANS L'UNE DES 3 DECHETTERIES DE NICE - (NICE EST- NICE NORD-NICE OUEST).

- NOUS VOUS RAPPELONS EGALEMENT QUE LES APPELS DE FONDS, DECOMPTE DE CHARGES OU TOUS DOCUMENTS AFFERENTS A CHAQUE COPROPRIETAIRE, AINSI QUE LES NOTES, PROCES-VERBAUX, CONVOCATIONS, ETC ... SONT DISPONIBLES EN LIGNE SUR NOTRE SITE INTERNET WWW.CABINET-TABONI.FR.

- - RAPPEL DES COORDONNEES POUR JOINDRE VOTRE SYNDIC :
GESTIONNAIRE : TABONI Pierre
ASSISTANTE : Véronique 04.93.53.87 52. - assistante2@cabinet-taboni.fr
COMPTABLE: Gaelle 04.92.14.41.34 RECEPTION TELEPHONIQUE UNIQUEMENT LE MATIN - comptable1 @cabinet-taboni.fr

DERATISATION : une intervention sera réalisée

DESINSECTISATION : Une intervention sera réalisée

Entretien jardin taille annuelle : Une intervention sera effectuée en accord avec les membres du conseil syndical

Travaux dans les combles : Une vérification sera effectuée aupres du propriétaire de la chambre de bonne mansardée appartenant à la SCI FLONILENE

DATE AGO 2027 / LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE A ETE FIXEE AU 04.03.2027

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 15h26

Le Président,	Les Scrutateurs	Le Secrétaire
M VIALE Gérard	Madame NATALE Angélina Madame CZARIK Eléonore	CABINET TABONI – TABONI Pierre

NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification du procès verbal d'assemblée, sans annexes, (L.n.85-140,31 déc.1985) cette notification est réalisée par le syndic dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa

1951

CONCERNANT LES 6EME, 7EME ET 8EME LOTS DE LA VENTE (LOTS 36, 35 ET 38 DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE NICE, 66 RUE DE FRANCE, CADASTRE SECTION KW 239)

1156

VILLE DE NICE
www.nice.fr

Certificat d'Urbanisme d'information

CU060882600170
Délivré par le Maire au nom de la commune

Maître BROCA Gilles
9 rue Alfred Mortier
06000 NICE

LE MAIRE DE NICE

Vu la demande de certificat d'urbanisme d'information du pétitionnaire susvisé reçue le 13 février 2026 ayant pour objet le terrain sis : 66 rue de France
Cadastré : KW0239
Superficie déclarée : 347 m²

Vu les articles L.410-1 et R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu l'article L.111-24 du code de l'urbanisme rendu applicable en raison de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de NICE,

ARRETE

Article 1 : Le présent certificat d'urbanisme est délivré en vue d'indiquer les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

Article 2 : Les dispositions d'urbanisme et servitudes d'utilité publique sont les suivantes :

Règlement National d'Urbanisme : articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du code de l'urbanisme ;

Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 et ses modalités d'application de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (DTA).

Plan de Prévention des Risques Naturels de Séismes approuvé le 28 janvier 2019.

Périmètre du Permis de Démolir institué par délibération du 21/12/07 (art.L.421-3, R.421-27).

Liste des servitudes d'utilité publique :

Type	Nom
AC4	Secteur patrimonial remarquable et règlement (ex : AVAP) approuvés le 30 juin 2021 : secteur S2
PT1	PT1 Nice Gounod Décret du 18 Mars 1994 : Zone de garde et de protection
PT1	PT1 Nice Centre Décret du 18 Mars 1994 : Zone de garde et de protection
PT2	Transmissions radioélectriques : rte Grenoble /Mont Leuze (décret du 08/10/2008) zone dégagement 117m
PT3	Télécommunications PT : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
T5	Aérodrome T5 - Zone maximale de dégagement
T7	Relations Aériennes T7 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation
ZEP	Zone à risque d'exposition au plomb
PPHOT	Panneaux photovoltaïques Périmètre soumis à l'accord de la DGAC

Opérations ; Programmes : Néant

Document d'urbanisme en vigueur : **PLU Métropolitain approuvé le 25/10/2019, modifié le 21/10/2021, le 06/10/2022, le 30/11/2023 et le 11/07/25**

Secteur(s) : **UBb1**

(Rappel zones U = urbaine ; AU = à urbaniser ; A = Agricole ; N = Naturelles)
Le plan d'urbanisme et le règlement sont consultables sur **www.nice.fr/Urbanisme/PLUM** :

1957

Autres prescriptions d'urbanisme

Type	Description
PMS	Périmètre de mixité sociale.
Corridor TCSP	Norme de stationnement Corridor transport en commun
Trame Verte et Bleue	Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement. Zone 4

Prescriptions de voirie : Néant

Article 3 : Situation du terrain par rapport aux périmètres des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme

☒ Droit de préemption urbain simple (DPU, art. L.211-1, délibération NCA 8.9 du 21/10/2021)
- Hors périmètre de zone d'aménagement différé.

☒ Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (art. L.214-1 à L.214-3, délibérations 11.1 du 26/06/2009, 26/03/2010 et 17/09/2010).
- Hors zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements.

Article 4 : Fiscalité de l'aménagement (articles L.331 et suivants du code de l'urbanisme) et redevance d'archéologie

- Taxe d'aménagement. Taux 5 % (art. L331-1 délibération NCA 2.2 du 17/10/2011) ; TA Départementale 2,5%
- Versement pour sous-densité (VSD art. L.331-36 et L.331-38) : Néant
- Redevance d'archéologie préventive (art. L.514-2 à L.524-13 du code du patrimoine).

Article 5 : Participations pouvant être prescrites

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).
- Projet partenarial urbain (article L.332-11-3) dans la zone U ou AU du Plan Local d'Urbanisme.

Article 6 : Observations et prescriptions particulières

- Les travaux de ravalement non soumis à permis de construire en application des articles R.421 14 à R.421 16, effectués sur tout ou partie d'une construction existante sur la commune, doivent être précédés d'une déclaration préalable (art. R421 17 1 ; délibération NCA du 30/06/2014).
- La taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement dans une zone urbaine ou une zone à urbaniser (article 1529 du CGI) a été instaurée par délibération 35.4 du 11 juillet 2008.
- La commune est située en zone de sismicité 4 (moyenne) pour la prévention du risque sismique fixée au code de l'environnement.
- Risques liés au retrait-gonflement des sols argileux : information préventive du porter à connaissance du Préfet du 27 janvier 2012.
- Réglementation de publicité, enseignes et pré-enseignes et zones instituées le 31 juillet 2001 et délibération du 8 avril 2011.

Fait à Nice le, 20/02/2026

Pour le Maire,
L'Adjointe Déléguée aux Travaux,
au Foncier et à l'Urbanisme

Anne RAMOS-MAZZUCCO

Caractère exécutoire et durée de validité
Le certificat d'urbanisme est exécutoire dès sa notification. Il est tacitement délivré à défaut de notification dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande. Sa durée de validité est de 18 mois. Il peut être prorogé dans les conditions fixées à l'article R.410-17.

Délais et voies de recours
Le certificat d'urbanisme peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le requérant peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur du certificat. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Demande de
Certificat d'urbanisme

cerfa
N° 13410*01

* Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

C U 96 80 170 N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

☒ **a) Certificat d'urbanisme d'information**
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

☐ **b) Certificat d'urbanisme opérationnel**
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.
S'il y a plusieurs demandeurs, indiquez leurs coordonnées sur la même page ou sur une page séparée.

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☒
Nom : BROCA (AVOCAT) Prénom : Gilles

Vous êtes une personne morale
Dénomination : Raison sociale :
N° SIRET : Catégorie juridique :
Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐
Nom : Prénom :

3 - Coordonnées du demandeur

*** Adresse** : Numéro : 9 Voie : Rue Alfred Mortier
Lieu-dit : Localité : NICE
Code postal : 06000 BP : Cedex :
Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

☒ **J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :** nice.avocat@gmail.com
J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

*** Localisation du (ou des) terrain(s)**
Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :
Numéro : 66 Voie : Rue de France
Lieu-dit : Localité : NICE
Code postal : 06200 BP : Cedex :
Références cadastrales : section et numéro[1] (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : KW 239
*** Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) :** 347 m²

1 En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L.111-4 et R.410-18 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Observations

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui ☐ Non ☐

Eau potable : Oui ☐ Non ☐

Assainissement : Oui ☐ Non ☐

Électricité : Oui ☐ Non ☐

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui ☐ Non ☐		
Eau potable	Oui ☐ Non ☐		
Assainissement	Oui ☐ Non ☐		
Électricité	Oui ☐ Non ☐		

Observations :

6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus

À NICE

Le : 5 février 2026

Gilles BROCA
Avocat
9, rue [illegible] NICE
04 93 [illegible]
E[illegible]

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.
Vous devrez produire :
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

2 Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

3 La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme)

1960

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
NICE

Section : KW
Feuille : 000 KW 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 18/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

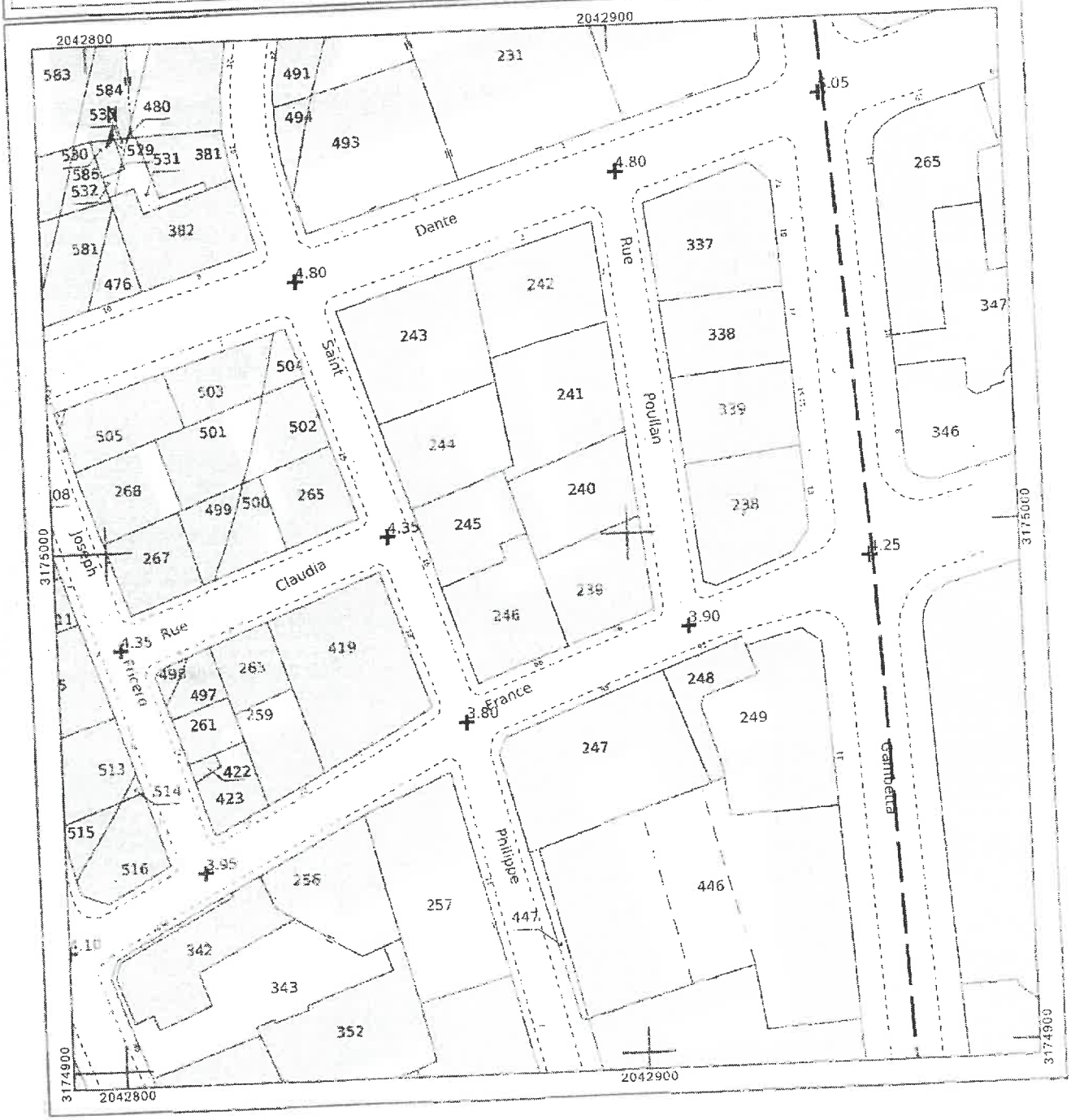
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Nice
Centre des Finances Publiques de Nice Cadéi 22, rue Joseph Cadéi 06172
06172 NICE
tél. 04-92-09-46-10 -fax -
odif.nice@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr



1961

Crouzet & Breil
Habiter aujourd'hui et demain

134 Bd Gambetta - 06045 NICE-CEDEX 1
Tél : 04.93.88.09.06 - Email : contact@crouzet-breil.com
www.crouzet-breil.com
Jours de réception :
Lundi 9h00 à 12h00/14h00 à 17h30
Vendredi 9h00 à 12h30

Membre de L'UNIS - Gallan-SMABTP 89 rue La Boetie 75008 PARIS - SIRET 96580069100010 - TVA Intracommunautaire FR30965
SAS au Capital de 37000.00 EUR RCS NICE 965 800 691 CARTE PROF.N° CPI0605201800001487 CCI Nice Côte d'Azur - CODE APE 6832A

A NICE , 23/03/2026

0518
66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

MAITRE BROCA
9 RUE ALFRED MORTIER
06000 NICE

ETAT DATE
VENTE PETITES LOCATIONS

Nos ref. : 0518-0023 66 RUE DE FRANCE (0518) PETITES LOCATIONS
Vos ref. tél. : Tel.07.82.06.58.74 Fax.04.97.03.07.99

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 23/03/2026, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'état daté, pour une vente prévue le 01/04/2026, concernant :

Powered by ICS

Copropriétaire cédant

Société PETITES LOCATIONS
C/O M. GASNIER
15 RUE DE L'HOTEL DES POSTES
06000 NICE

Copropriété immatriculée au registre sous le N° : AE5881032

66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

Lots Mansarde(0035), Mansarde(0036), Mansarde(0038),

Totalisant ensemble : **13/1034 tantièmes généraux**

NB

PJ

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maitre, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.
Représenté par Madame FILIPPINI Katia

ADMINISTRATEURS DE BIENS
CABINET
Ludan CROUZET
et
Sydney BREIL
134, Bd Gambetta - 06045 NICE Cedex 1

1962

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
66 RUE DE FRANCE 66 RUE DE FRANCE 06000 NICE	Société PETITES LOCATIONS C/O M. GASNIER 15 RUE DE L'HOTEL DES POSTES 06000 NICE	35,36,38,	

- I - PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 Mars 1967 modifié)

1ère PARTIE
SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles

1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	1 496,44
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	187,97
2 - des charges impayées sur les exercices anterieurs (D.art. 5 1°c)	16 306,41
3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d)	0,00
4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)	
4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00
5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations	0,00
6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document	0,00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0,00
TOTAL (A + B)	**17 990,82**

NB : Les sommes exigibles au vendeur pour la délivrance de l'article 20 sont indiquées sur la page SITUATION FINANCIERE DU CEDANT

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 23/03/2026 MAITRE BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07.82.06.58.74 Fax: 04.97.03.07.99	DELIVRE PAR LE SYNDIC CABINET CROUZET-BREIL 134 Bd Gambetta 06045 NICE-CEDEX 1 Tel: 04.93.88.09.06 Fax: 04.93.88.78.10	Date : 23/03/2026 Cachet et Signature : ADMINISTRATEURS DE BIENS CABINET Lucien CROUZET et Sydney BREIL 134, Bd Gambetta - 06045 NICE Cedex 1

1963

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS :	TYPE DE MUTATION :
66 RUE DE FRANCE 66 RUE DE FRANCE 06000 NICE	Société PETITES LOCATIONS C/O M. GASNIER 15 RUE DE L'HOTEL DES POSTES 06000 NICE	35,36,38,	

2ème PARTIE
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	276,60
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	33,96
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	

TOTAL (A + B + C) **310,56**

SUR LA DEMANDE DE :	DELIVRE PAR LE SYNDIC :	SIGNATURE :
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 23/03/2026 MAITRE BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07.82.08.58.74 Fax: 04.97.03.07.99	DELIVRE PAR LE SYNDIC CABINET CROUZET-BREIL 134 Bd Gambetta 06046 NICE-CEDEX 1 Tel: 04.93.88.69.66 Fax: 04.93.88.78.10	Date : 23/03/2026 Cachet et Signature :

1964

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
66 RUE DE FRANCE 66 RUE DE FRANCE 06000 NICE	Société PETITES LOCATIONS C/O M. GASNIER 15 RUE DE L'HOTEL DES POSTES 06000 NICE	35,36,38,	

3ème PARTIE
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)

- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	276,60
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	33,96
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprés des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)	
01/04/2026 Lot 35 APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	66,31
01/04/2026 Lot 36 APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	87,94
01/04/2026 Lot 38 APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	113,69
01/07/2026 APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	267,95
01/10/2026 APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	267,95
- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)	
01/04/2026 Lot 35 APPEL FONDS DE RESERVE TRVX	11,03
01/04/2026 Lot 36 APPEL FONDS DE RESERVE TRVX	11,03
01/04/2026 Lot 38 APPEL FONDS DE RESERVE TRVX	13,78

TOTAL **1 150,24**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 23/03/2026 MAITRE BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07.82.06.58.74 Fax: 04.97.03.07.99	DELIVRE PAR LE SYNDIC CABINET CROUZET-BREIL 134 Bd Gambetta 06045 NICE-CEDEX 1 Tel: 04.93.88.09.06 Fax: 04.93.88.78.10	Date : 23/03/2026 Cachet et Signature :

1965

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
66 RUE DE FRANCE 66 RUE DE FRANCE 06000 NICE	Société PETITES LOCATIONS C/O M. GASNIER 15 RUE DE L'HOTEL DES POSTES 06000 NICE	35,36,38,	

MODALITE DE REMBOURSEMENT DES AVANCES

Les avances sont conformément à l'article 45-1 du décret du 23 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

Solution 1

L'acquereur rembourse directement le vendeur des avances, soit globalement la somme de 310,56
Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires

Solution 2

L'acquereur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de
Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 23/03/2026 MAITRE BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07.62.06.58.74 Fax: 04.97.03.07.99	DELIVRE PAR LE SYNDIC CABINET CROUZET-BREIL 134 Bd Gambetta 06045 NICE-CEDEX 1 Tel: 04.93.88.09.06 Fax: 04.93.88.78.10	Date : 23/03/2026 Cachet et Signature :

1966

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
66 RUE DE FRANCE 66 RUE DE FRANCE 06000 NICE	Société PETITES LOCATIONS C/O M. GASNIER 15 RUE DE L'HOTEL DES POSTES 06000 NICE	35,36,38,	

ANNEXE A LA 3ème PARTIE

INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
EXERCICE N-1 01/01/2024 - 31/12/2024	934,05	962,70	0,00	0,00
EXERCICE N-2 01/01/2023 - 31/12/2023	838,69	1 106,67	185,68	185,68

B/ PROCEDURES EN COURS :

- affaire ANTI BOSIO : désordres dans leur appartement - Délibéré le 27.02.2026
- Affaire PETITES LOCATIONS - audience le 23-09-20 plaidé le 02.09.21 Ordonnance du juge du 06.11.2024 - La vente des biens a ete autorisee par huissier.
- Affaire CARLINO : assignation charges 04.08.2020
-Affaire ANTI: signification ordonnance référé du 01.06.21
- Lettre comminatoire en vue d'une assignation SCI SALA 06.2024 - SOMME AU 17.07.2024 - 17306 euros

ASSIGNATION EN REFERE DATE DU 27/09/2024 A LA REQUETE DU SDC CONTRE GTS CONSTRUCTION ET ABEILLE IARD CONCERNANT LES MALFACON
SUITE TRAVAUX DE REFECTION DE LA TOITURE - Ordonnance du 08/11/2024 prononçant la désignation d'un expert judiciaire
RAPPORT DEPOSE - TERMINE

ASSIGNATION AU FOND A LA REQUETE DU SDC CONTRE GTS CONSTRUCTION SUITE TRAVAUX DE REFECTION DE LA TOITURE
Audience d'orientation le 9/04/2026

ASSIGNATION A LA REQUET MFS ET MARTELLI DU 25.11.2024 // ASSIGNE LE SDC 66FRANCE // GTS CONSTRUCTION ET ABEILLE
IARD
CONCERNANT LES TRAVAUX DE REFECTION TOTALE TOITURE

ASSIGNATION PAR DEVANT LE TJ PAR M. ROCCETTI concernant des sommes qu'il aurait versé au liquidateur judicaire
de la SCI les petites locations
MTRE GIANQUINTO se constitue pour les interets du SDC - comparution le 23.02.26

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 23/03/2026 MAITRE BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07.62.05.58.74 Fax: 04.97.03.07.99	DELIVRE PAR LE SYNDIC CABINET CROUZET-BREIL 134 Bd Gambetta 06045 NICE-CEDEX 1 Tel: 04.93.88.09.06 Fax: 04.93.88.78.10	Date : 23/03/2026 Cachet et Signature :

1967

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
66 RUE DE FRANCE 66 RUE DE FRANCE 06000 NICE	Société PETITES LOCATIONS C/O M. GASNIER 16 RUE DE L'HOTEL DES POSTES 06000 NICE	35,36,38,	

B/ COPROPRIETAIRES EN CONTENTIEUX.

- Dossier du 03/05/2021 Concernant Mademoiselle *PETIT FABIENNE

- Dossier du 09/12/2025 Concernant S.C.I. SALA C/O AIDA MIZRAHI

- Dossier du 22/02/2024 Concernant Madame SOBCZAK Marthe

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 23/03/2026 MAITRE BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07.82.06.58.74 Fax: 04.97.03.07.99	DELIVRE PAR LE SYNDIC CABINET CROUZET-BREIL 134 Bd Gambetta 06046 NICE-CEDEX 1 Tel: 04.93.88.09.06 Fax: 04.93.98.78.10	Date : 23/03/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS AU	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
66 RUE DE FRANCE 66 RUE DE FRANCE 06000 NICE	Société PETITES LOCATIONS C/O M. GASNIER 16 RUE DE L'HOTEL DES POSTES 06000 NICE	35,36,38,	

D/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE **OUI**

Montant : 40 365,76 €

Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

EXISTENCE D'UNE DETTE **OUI**

Montant : 5 680,00 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 23/03/2026

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS **OUI**

Montant : 17 148,24 €

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS

Montant : 215,60 €

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 25/03/2026 MAITRE BROCA 6 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07.82.06.58.74 Fax: 04.97.03.07.99	DELIVRE PAR LE SYNDIC CABINET CROUZET-BREIL 134 Bd Gambetta 06045 NICE-CEDEX 1 Tel: 04.93.88.09.06 Fax: 04.93.88.78.10	Date : 23/03/2026 Cachet et Signature :

1969

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
66 RUE DE FRANCE 66 RUE DE FRANCE 06000 NICE	Société PETITES LOCATIONS C/O M. GASNIER 15 RUE DE L'HOTEL DES POSTES 06000 NICE	35,36,38,	

B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20

SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Pour une date de signature le : 01/04/2026

1 - Montant concernant les lots objets de la mutation (Report du total A+B de la première partie de l'état daté sous déduction éventuelle du total B+C de la deuxième partie de l'état daté)	17 990,82
2 - Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20	28,65
TOTAL	**18 019,47**

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état (validité 1 mois)

NON

ATTENTION

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. En cas de demande d'actualisation dudit certificat, seul le document figurant sur cette page doit être adressé au syndic, en vue de la délivrance du certificat de l'article 20, à la bonne date.

- Compte bancaire séparé au nom du syndicat

Compte : 40978 00085 1327648000192 66 RUE DE FRANCE

- Iban : BIC BSPFFRPP IBAN FR7640978000851327648000192

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 23/03/2026 MAITRE BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07.82.05.58.74 Fax: 04.97.03.07.99	DELIVRE PAR LE SYNDIC CABINET CROUZET-BREIL 134 Bd Gambetta 06045 NICE-CEDEX 1 Tel: 04.93.88.09.06 Fax: 04.93.88.78.10	Date : 23/03/2026 Cachet et Signature :

1970

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
65 RUE DE FRANCE 66 RUE DE FRANCE 06000 NICE	Société PETITES LOCATIONS C/O M. GASNIER 15 RUE DE L'HOTEL DES POSTES 06000 NICE	35,36,38,	

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE

A) RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- I - SYNDIC

- Syndic professionnel : CABINET CROUZET-BREIL
  134 Bd Gambetta
  06045 NICE-CEDEX 1
- Tel. : 04.93.88.09.06
- Fax. : 04.93.88.78.10
- Carte Professionnelle : CPI06052016000011487 RC :
- Garantie de : 16.000.000 EU Délivrée par Galian-SMABTP 89 rue La Boetie 75008 PARIS
- Désigné le : 09/07/2025
- Période du 09/07/2025 au 30/06/2025

- Compte bancaire séparé au nom du syndicat

- Compte : 40978 00085 1327648000192 66 RUE DE FRANCE
- Iban : BIC BSPFFRPP IBAN FR7640978000851327648000192

Exercice comptable du 01/01/2025 au 31/12/2025

- II - ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la derniere assemblée générale 02/06/2025
- Date de la prochaine assemblée générale 06-2026

- III - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS COPROPRIETE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

NOTAIRE : MAITRE JARDILLER A NICE
Date réglement de copropriété et cahier des charges : 27-03-1957

MANDAT

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 23/03/2026 MAITRE BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07.82.06.55.74 Fax: 04.97.03.07.99	DELIVRE PAR LE SYNDIC CABINET CROUZET-BREIL 134 Bd Gambetta 06045 NICE-CEDEX 1 Tel: 04.93.88.09.06 Fax: 04.93.88.78.10	Date : 23/03/2026 Cachet et Signature :

1971

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS :	TYPE DE MUTATION :
66 RUE DE FRANCE 66 RUE DE FRANCE 06000 NICE	Société PETITES LOCATIONS C/O M. GASNIER 15 RUE DE L'HOTEL DES POSTES 06000 NICE	35,36,38,	

Durée : DEUX ANS
Date de l'Assemblée nous ayant nommé Syndic : 07.07.2025

EXERCICE COMPTABLE

du 01-01 au 31-12

COMPTE BANCAIRE SEPARE

oui
RIB : FR76 4097 8000 8513 2764 8000 192

SUR LA DEMANDE DE :	DELIVRE PAR LE SYNDIC :	SIGNATURE :
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 23/03/2026 MAITRE BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07.82.06.58.74 Fax: 04.97.03.07.99	DELIVRE PAR LE SYNDIC CABINET CROUZET-BREIL 134 Bd Gambetta 06045 NICE-CEDEX 1 Tel: 04.93.88.09.06 Fax: 04.93.88.78.10	Date : 23/03/2026 Cachet et Signature :

1572

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
66 RUE DE FRANCE 66 RUE DE FRANCE 06000 NICE	Société PETITES LOCATIONS C/O M. GASNIER 15 RUE DE L'HOTEL DES POSTES 06000 NICE	35,36,38,	

- IV - ASSURANCES

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 23/03/2026 MAITRE BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07.82.06.58.74 Fax: 04.97.03.07.99	DELIVRE PAR LE SYNDIC CABINET CROUZET-BREIL 134 Bd Gambetta 06345 NICE-CEDEX 1 Tel: 04.93.88.09.08 Fax: 04.93.88.76.10	Date : 23/03/2026 Cachet et Signature :

1973

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE OBLIGANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
66 RUE DE FRANCE 66 RUE DE FRANCE 06000 NICE	Société PETITES LOCATIONS C/O M. GASNIER 15 RUE DE L'HOTEL DES POSTES 06000 NICE	35,36,38,	

B) ETAT SANITAIRE

POUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 23/03/2026 MAITRE BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07.82.06.58.74 Fax: 04.97.03.07.99	DELIVRE PAR LE SYNDIC CABINET CROUZET-BREIL 134 Bd Gambetta 06045 NICE-CEDEX 1 Tel: 04.93.88.03.06 Fax: 04.93.88.78.10	Date : 23/03/2026 Cachet et Signature :

1974

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
66 RUE DE FRANCE 66 RUE DE FRANCE 06000 NICE	Société PETITES LOCATIONS C/O M. GASNIER 15 RUE DE L'HOTEL DES POSTES 06000 NICE	35,36,38,	

- IV - NON DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20de la loi 65-557 du 10 juillet 1965

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de : 18 019,47

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en meme temps que la notification de l'art.6 du D 17 mars 1967 adressée au plus tard le :

/____/____/_____|

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A NICE-CEDEX 1 LE 23/03/2026

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 23/03/2026 MAITRE BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07.82.06.58.74 Fax: 04.97.03.07.99	DELIVRE PAR LE SYNDIC CABINET CROUZET-BREIL 134 Bd Gambetta 06046 NICE-CEDEX 1 Tel: 04.93.88.03.06 Fax: 04.93.88.78.10	Date : 23/03/2026 Cachet et Signature :

1575

Crouzet & Breil
Habiter aujourd'hui et demain

134 Bd Gambetta - 06045 NICE-CEDEX 1
Tél : 04.93.88.09.06 - Email : contact@crouzet-breil.com
www.crouzet-breil.com
Jours de réception :
Lundi 9h00 à 12h00/14h00 à 17h30
Vendredi 9h00 à 12h30

Membre de l'UNIS - Galian-SMABTP 89 rue La Boetie 75008 PARIS - SIRET 965800691000010 - TVA Intracommunautaire 18006 8
SAS au Capital de 37000.00 EUR RCS NICE 965 800 691 CARTE PROF.N° CPI0605201600001 1487 CCI Nice Côte d'Azur - CODE APE 6832A

A NICE , 23/03/2026

0518
66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

Relevé de Compte

Société PETITES LOCATIONS
C/O M. GASNIER
15 RUE DE L'HOTEL DES POSTES
06000 NICE

Réf : 0518-0023

Internet Login : 032309 Mot de Passe :

Objet :

Lot(s) : Mansarde(0035),Mansarde(0036),Mansarde(0038),

Messieurs,

Nous vous prions de trouver ci-dessous la situation de votre compte au 01/04/2026.

Celle-ci se décompose de la manière suivante :

Powered by ICS

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
01/01/2025 Solde anterieur	33012.80		33012.80
01/01/2025 APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	232.34		33245.14
13/02/2025 Jugement 30 Septembre 2021 N RG 17/00671 Portalis DBWR-W-B7B-K3Q4 Federico Rocce		5000.00	28245.14
17/02/2025 Votre virement du 17/02/2025		5000.00	23245.14
18/02/2025 Votre virement du 18/02/2025		2500.00	20745.14
19/02/2025 Votre virement du 19/02/2025		2730.21	18014.93
01/04/2025 APPEL FONDS DE RESERVE TRVX	32.69		18047.62
01/04/2025 APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	249.04		18296.66
03/06/2025 Solde charges 01/01/2024-31/12/2024	28.65		18325.31
01/07/2025 APPEL TRX REFECTION PETITE TOI	69.16		18394.47
01/07/2025 APPEL TRX MESURES CONSERVATOIR	50.28		18444.75
01/07/2025 APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	249.04		18693.79
12/08/2025 Votre virement du 12/08/2025		32.69	18661.10
30/09/2025 Votre virement du 30/09/2025		544.24	18116.86
01/10/2025 APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	249.04		18365.90
08/12/2025 Votre virement du 08/12/2025		368.48	17997.42
01/01/2026 APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	249.04		18246.46
11/02/2026 Votre virement du 11/02/2026		559.42	17687.04
01/04/2026 APPEL FONDS DE RESERVE TRVX	35.84		17722.88
01/04/2026 APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	267.94		17990.82
***** Totaux *****	**34725.86**	**16735.04**	

Total à payer (En Euro)	17990.82		

<<========== Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements ==========>>

CROUZE PETITES
LOCATIONS
0518-0023
17990.82 €

1576

Crouzet & Breil
Habiter aujourd'hui et demain

134 Bd Gambetta - 06045 NICE-CEDEX 1
Tél : 04.93.88.09.06 - Email : contact@crouzet-breil.com
www.crouzet-breil.com
Jours de réception :
Lundi 9h00 à 12h00/14h00 à 17h30
Vendredi 9h00 à 12h30

Membre de L'UNIS - Galian-SMABTP 89 rue La Boetie 75008 PARIS - SIRET 96580069100010 - TVA Intracommunautaire 18006.8
SAS au Capital de 37000.00 EUR RCS NICE 965 800 691 CARTE PROF.N° CPI0605201600011487 CCI Nice Côte d'Azur - CODE APE 6832A

A NICE , 23.03.2026

0518
66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

Relevé de Compte

Société PETITES LOCATIONS
C/O M. GASNIER
15 RUE DE L'HOTEL DES POSTES
06000 NICE

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Syndic

Powered by ICS

<<========== Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements ==========>>

CROUZE PETITES
LOCATIONS
0518-0023
17990.82 €

1577

LE CARNET D'ENTRETIEN
DE VOTRE COPROPRIETE

66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

Immeuble de 22 lots principaux

C&B
Crouzet & Breil
Habiter aujourd'hui et demain

66 RUE DE FRANCE

Immeuble de 22 lots principaux 26 lots secondaires,

Immatriculé au registre sous le N° : AE5881032

SYNDIC EN EXERCICE

CABINET CROUZET-BREIL
(ADMINISTR.BIENS-SYNDIC COPROPR.-GERANCE)
134 Bd Gambetta
06045 NICE-CEDEX 1

Téléphone : 04.93.88.09.06

Carte professionnelle n° CPI06052016000011487
Délivrée par CCI Nice Côte d'Azur
Siret n° 96580069100010 Ape n° 6832A

Responsable : Madame FILIPPINI Katia
Comptable :
Négociateur :

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

S.C.I. MALAVEDIB
Monsieur MONTANTEME J. ou MONNIER Fl

REGLEMENT DE COPROPRIETE

NOTAIRE : MAITRE JARDILLER A NICE
Date réglement de copropriété et cahier des charges : 27-03-1957

MANDAT

Durée : DEUX ANS
Date de l'Assemblée nous ayant nommé Syndic : 07.07.2025

EXERCICE COMPTABLE

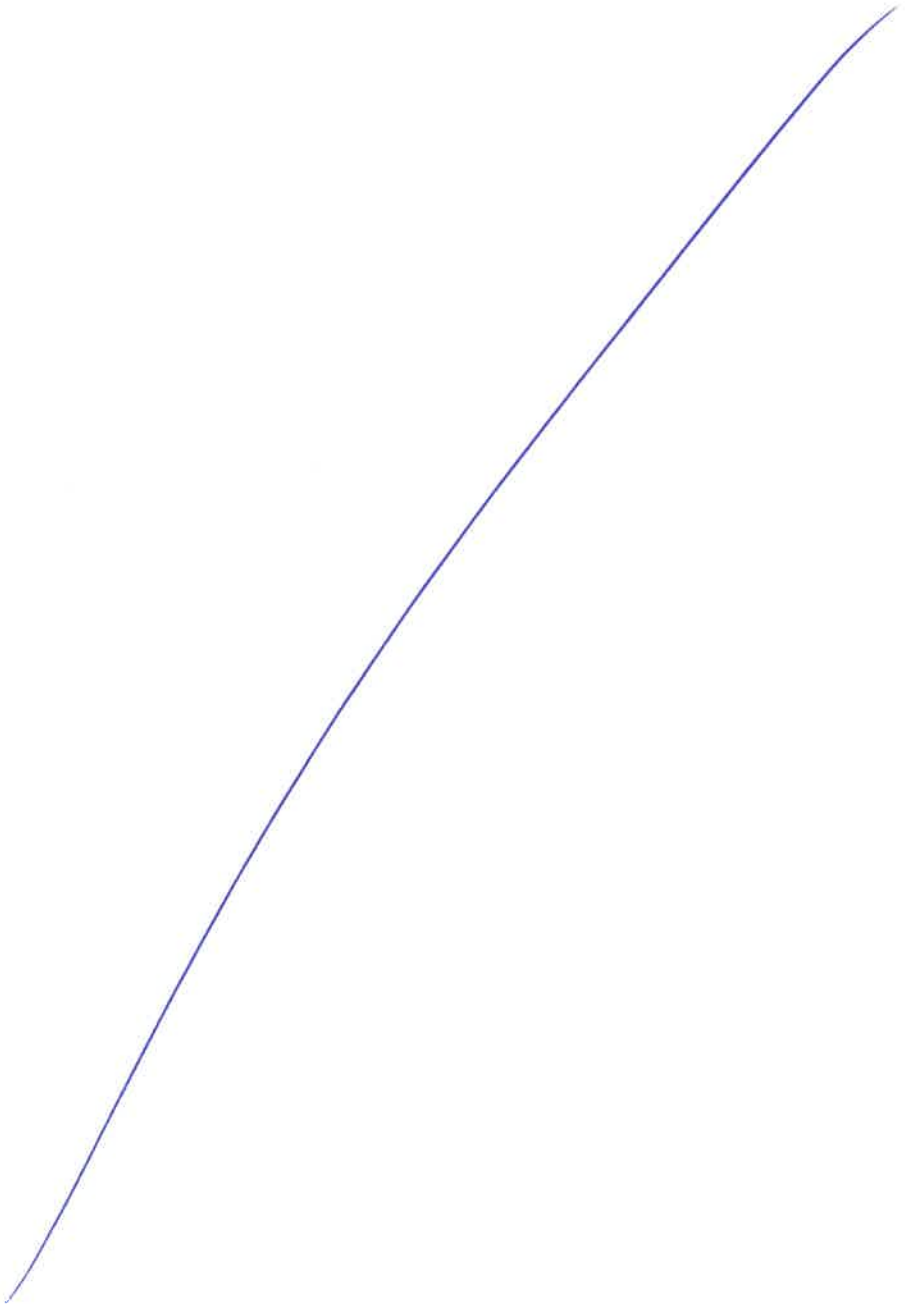
du 01-01 au 31-12

COMPTE BANCAIRE SEPARE

oui
RIB : FR76 4097 8000 8513 2764 8000 192

PROCEDURES EN COURS

- affaire ANTI BOSIO : désordres dans leur appartement - Délibéré le 27.02.2026
- Affaire PETITES LOCATIONS - audience le 23-09-20 plaidé le 02.09.21 Ordonnance du juge du 06.11.2024 -
La vente des biens a ete autorisee par huissier.
- Affaire CARLINO : assignation charges 04.08.2020
-Affaire ANTI: signification ordonnance référé du 01.06.21
- Lettre comminatoire en vue d'une assignation SCI SALA 06.2024 - SOMME AU 17.07.2024 - 17306 euros
ASSIGNATION EN REFERE DATE DU 27/09/2024 A LA REQUETE DU SDC CONTRE GTS CONSTRUCTION ET ABEILLE IARD CONCERNANT LES MALFACON
SUITE TRAVAUX DE REFECTION DE LA TOITURE - Ordonnance du 08/11/2024 prononçant la désignation d'un expert judiciaire
RAPPORT DEPOSE - TERMINE
ASSIGNATION AU FOND A LA REQUETE DU SDC CONTRE GTS CONSTRUCTION SUITE TRAVAUX DE REFECTION DE LA TOITURE
Audience d'orientation le 9/04/2026
ASSIGNATION A LA REQUET MFS ET MARTELLI DU 25.11.2024 // ASSIGNE LE SDC 66FRANCE // GTS CONSTRUCTION ET ABEILLE
IARD
CONCERNANT LES TRAVAUX DE REFECTION TOTALE TOITURE
ASSIGNATION PAR DEVANT LE TJ PAR M. ROCCETTI concernant des sommes qu'il aurait versé au liquidateur judicaire de la SCI les petites locations
MTRE GIANQUINTO se constitue pour les interets du SDC - comparution le 23.02.26



91 AB 1643 ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE

Reconduit le 01/01/2011 par tacite reconduction Résiliable le 31/12/2011
ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE

Souscrit avec

ASSURCOPRO NICE
35 RUE ROSSINI
CS 11631
06011 NICE CEDEX 1
Téléphone : 04.97.03.05.00

Compagnie

Société C.F.D.P.
LE CHORUS Bat A
2203, Chemin de ST-CLAUDE
06600ANTIBES
Téléphone : 04.93.61.04.77

5663970804 ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE

Reconduit le 08/03/2013 par tacite reconduction Résiliable le 07/03/2014
ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE

Souscrit avec

ASSURCOPRO NICE
35 RUE ROSSINI
CS 11631
06011 NICE CEDEX 1
Téléphone : 04.97.03.05.00

Compagnie

COMPAGNIE AXA ASSURANCES
TOUR AXA 1
1,PLACE DES SAISONS-TSA 70021
92083PARIS LA DEFENSE CEDEX
Téléphone : 01.45.14.53.00

3461 DESINSECTISATION DERATISATION

par tacite reconduction
DESINSECTISATION DERATISATION

Souscrit avec

NUISITEC
88 ROUTE DE CANTA GALET
06200 NICE
Téléphone : 06.75.72.85.57

518/SULO LOCATION BACS ROULANT

par tacite reconduction
LOCATION BACS ROULANT

Souscrit avec

SULO
3 RUE GARIBALDI
69800 ST PRIEST
Téléphone : 04.93.18.02.08

1071688 EAU

par tacite reconduction
EAU

Souscrit avec

EAU D'AZUR
369/371 PROMENADES DES ANGLAIS
LE CRYSTAL PALACE CS 53 135
06203 NICE CEDEX 3
Téléphone : 04.89.98.14.81

PXC0725850 LOCATION COMPTEURS EF

par tacite reconduction
LOCATION COMPTEURS EF

Souscrit avec

S.A.R.L PROX-HYDRO
LE SAN GIORGIO
2 ALLEE VIVALDI
06800 CAGNES SUR MER
Téléphone : 04/93/19/36/19

111405484 FOURNITURE ELECTRICITE

par tacite reconduction

CONTRATS D'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS COMMUNS

FOURNITURE ELECTRICITE

Souscrit avec

Société TOTAL ENERGIES
TSA 81633
75901 PARIS CEDEX 15
Téléphone : 09.77.40.50.40

FB INCENDIE/518 ENTRETIEN EXTINCTEURS

par tacite reconduction
ENTRETIEN EXTINCTEURS

Souscrit avec

S.A.R.L FB INCENDIE
100 CHEMIN DU VAL DE CAGNES
06800 CAGNES SUR MER
Téléphone : 0820.898.010

07984 CONTRAT ENTRETIEN CURAGE 2 PAS

Reconduit le 18/10/2022 par tacite reconduction Résiliable le 17/10/2023
CONTRAT ENTRETIEN CURAGE 2 PAS
SAGES /1 AN GARANTIE TOTALE

Souscrit avec

Société RC CONTRACTORS
98 ROUTE DE TURIN
06300 NICE
Téléphone : 06.13.16.04.27

CL00167 ENTRETIEN PC

par tacite reconduction
ENTRETIEN PC

Souscrit avec

BRILLANCE ET PROPRETE
VILLA AKELA
16 avenue du Rond Point
06200 NICE
Téléphone : 04.89.14.94.59

1985

TRAVAUX EN COURS VOTES OU EN PROJET

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	GIUNTA D&N CONSTRUCTION 301 RT DE SAINT CESAIRE 06460 ST VALLIER DE THIEY **Téléphone : 06.76.76.57.49**	REMPLACEMENT PETITE TOITURE	
		REFECTION HALL ENTREE	Votés le 01/10/2020 Budget 4000.00€
		REFECTION DE LA TOITURE	Budget 40000.00€
		FRAIS PROCEDURE CI/GTS CONSTRUCTION	Votés le 11/06/2024 Budget 5000.00€
		REFECTION PETITE TOITURE	Votés le 03/06/2025 Budget 5500.00€
		TRAVAUX MESURES CONSERVATOIRE	Votés le 03/06/2025 Budget 4000.00€

1586
Numérisation du 03/06/25

Crouzet & Breil
Habiter aujourd'hui et demain

134 Boulevard Gambetta - 06045 NICE-CEDEX-01
TEL : 04.93.88.09.06 -E-mail : contact@crouzet-breil.com
Jours de réception :
Lundi 9h00 à 12h00/14h00 à 17h30
Vendredi 9h00 à 12h30

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

Le **lundi 02 juin 2025** à 16h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE DE REUNION DU CABINET CROUZET & BREIL AU 134 BD GAMBETTA A NICE

A été déposé sur le bureau:
- La feuille de présence signée par chaque copropriétaire et chaque mandataire entré en séance

01) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
02) ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE
03) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE
04) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 au 31/12/2024, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES
05) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
06) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026
07) DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL
08) DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL
09) DESIGNATION DE M. MONTANTEME EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
10) DESIGNATION DE M. MONTANTEME EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
11) DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
12) DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
13) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
14) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
15) DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES TRAVAUX DE REFECTION DE LA TOITURE DU PETIT LOCAL SUR COUR
16) CHOIX DE L'ENTREPRISE CEG TOTURE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX
17) FIXATION D'UN BUDGET POUR LES TRAVAUX DE REFECTION DE LA TOITURE DU PETIT LOCAL SUR COUR - DECISION A PRENDRE
18) HONORAIRES DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX
19) DATES DES APPELS DE FONDS POUR FINANCER LES TRAVAUX
20) DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL, UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ET UN DPE COLLECTIF
21) CHOIX DU CABINET WIINERGY POUR LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL, UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ET UN DPE
22) CHOIX DU CABINET JAUSSEIN POUR LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL, UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ET UN DPE
23) DATES DES APPELS DE FONDS POUR FINANCER LES TRAVAUX
24) POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS - Compte rendu joint à la présente convocation
25) DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION DES TRAVAUX CONSERVATOIRES EN ATTENDANT LA REFECTION DU TOIT COMME STIPULES DANS LE RAPPORT DE L'EXPERT JUDICIAIRE

26) FIXATION D'UN BUDGET POUR LES TRAVAUX DE MESURES CONSERVATOIRES A METTRE EN PLACE EN ATTENDANT LA REFECTION DU TOIT - DECISION A PRENDRE -
27) HONORAIRES DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX
28) DATES DES APPELS DE FONDS POUR FINANCER LES TRAVAUX
29) AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC D'ESTER EN JUSTICE PAR-DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIARE DE NICE A L'ENCONTRE DE LA SOCIETE GTS CONSTRUCTION AINSI QUE DE SA COMPAGNIE D'ASSURANCE - DECISION A PRENDRE
30) ADMINISTRATION COURANTE

Cette feuille de présence a été contrôlée et signée par le président de séance, et il est constaté que:

Copropriétaires présents :
ANTI DANIELLA (34) - BOSIO MARIAPAOLA (36) - DARDOUR LAURENT (3) - MARTELLI ALINE (4) - MF & S Gérante Mme COLOMB (4) - MF&S Gérante MME COLOMB (5) - MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57) - PARDES PATRIMOINE (146) - PETITES LOCATIONS (13) - RAMAUGER PIERRE-EMILE (45) - RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32) - ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1) -
Copropriétaires représentés :
sont présents ou représentés : **12 / 29 copropriétaires, totalisant 380 / 1034 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :
BIJON CATHY (17), CAMOUS CAMILLE (63), CASAREALE (29), CHIORBOLI MICHEL (26), CURTI Marco (52), ESTATEWISE GROUPE (138), FUSCO RALPH (30), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), LOCATION NICE (5), MALAVEDIB (4), MONICAZUR Représentée par M Franck MONZALI (21), ONE PIECE NICE (8), PAUL ALEXANDRE (4), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOBCZAK Marthe (32), VIAENE AXEL (56),
sont absents ou non représentés : **17 / 29 copropriétaires, totalisant 654 / 1034 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
Article 24

Mademoiselle MARTELLI ALINE est élue Président de Séance.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **152 / 152** tantièmes.
Vote(s) Non **VOTANT** : **3** copropriétaire(s) totalisant **81 / 233** tantièmes
N'ont pas pris part au vote : MARTELLI ALINE (4), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE
Article 24

L'Assemblée Générale nomme Monsieur MONTANTEME pour la fonction de Premier Scrutateur de Séance.

Arrivent en cours de résolution : ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1) (16:54:00) –

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **153 / 153** tantièmes.
Vote(s) Non **VOTANT** : **3** copropriétaire(s) totalisant **81 / 234** tantièmes
N'ont pas pris part au vote : MARTELLI ALINE (4), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Article 24

L'Assemblée Générale prend acte de la tenue du secrétariat par le Cabinet CROUZET & BREIL, syndic.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **202 / 202** tantièmes.
Vote(s) Non **VOTANT** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 234** tantièmes
N'ont pas pris part au vote : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 au 31/12/2024, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES

Article 24

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés du Syndicat des Copropriétaires de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :
- l'état financier
- le compte de gestion générale du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Le problème de consommation d'eau des parties communes doit être réglé - la régie eau d'azur sera relancée. Le contrat d'entretien des parties communes sera résilié -aucune amélioration n'ayant été constatée sur l'ensemble des prestations.

Arrivent en cours de résolution : PARDES PATRIMOINE (146) (16:56:00) –

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **348 / 380** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 380** tantièmes.
Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05

ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Article 24

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée.
Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2025 AU 31/12/2025, arrêté à la somme de 52.000,00 €uros.
Il sera appelé par quart, soit 13.000,00 €uros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **344 / 380** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **36 / 380** tantièmes.
Ont voté contre : MARTELLI ALINE (4), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026

Article 24

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée.
Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026, arrêté à la somme de 52.000,00 €uros.
Il sera appelé par quart, soit 13.000,00 €uros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **344 / 380** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **36 / 380** tantièmes.
Ont voté contre : MARTELLI ALINE (4), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic le Cabinet CROUZET & BREIL, selon proposition de contrat joint à la convocation, à compter du 02.06.2025 jusqu'au 30.06.2026*
Conformément à cette proposition, les honoraires sont fixés à 5.365,67 € HT , soit 6.438,80 € TTC* , au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2024 au 31/12/2024.
Ces honoraires comprennent dorénavant les frais administratifs.
La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par la proposition de contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée. L'Assemblée Générale :
- ~~L'accepte en l'état~~
- La modifie de la façon suivante en accord avec syndic : jusqu'au 30.06.2027 avec maintien du tarif pendant toute la durée du contrat

L'Assemblée Générale désigne Mademoiselle MARTELLI ALINE pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente Assemblée.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **303 / 1034** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 1034** tantièmes.
Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **45 / 1034** tantièmes.
Se sont abstenus : RAMAUGER PIERRE-EMILE (45),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorite

Une assemblée générale sera reconvoquée pour voter le contrat de syndic

Question n° 08

DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL

Article 25.1

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 09

DESIGNATION DE M. MONTANTEME EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale nomme M. MONTANTEME en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 2 an(s).

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **348 / 1034** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 1034** tantièmes.
Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Question n° 10

DESIGNATION DE M. MONTANTEME EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
Article 25.1

L'Assemblée Générale nomme M. MONTANTEME en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 2 an(s).

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **348 / 348** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 380** tantièmes.
Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 11

DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale nomme M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 2 an(s).

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **376 / 1034** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **4 / 1034** tantièmes.
Se sont abstenus : MARTELLI ALINE (4),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Question n° 12

DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
Article 24

L'Assemblée Générale nomme M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 2 an(s).

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **376 / 376** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **4 / 380** tantièmes.
Se sont abstenus : MARTELLI ALINE (4),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 13

DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.
L'Assemblée Générale nomme M. DARDOUR en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 2 an(s).

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **344 / 1034** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **4 / 1034** tantièmes.
Se sont abstenus : MARTELLI ALINE (4),
Vote(s) Non **VOTANT** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 1034** tantièmes
N'ont pas pris part au vote : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorite

Question n° 14

DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
Article 25.1

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 15

DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES TRAVAUX DE REFECTION DE LA TOITURE DU PETIT LOCAL SUR COUR
Article 24

L'Assemblée Générale décide de procéder aux travaux de réfection de la toiture du petit local sur cour, après avoir :
- Pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation ;
- Pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- Et délibéré.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **348 / 380** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 380** tantièmes.
Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 16

CHOIX DE L'ENTREPRISE CEG TOTURE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX
Article 24

L'Assemblée Générale décide de retenir l'entreprise CEG TOITURE pour un montant de 5 500 € TTC pour la réalisation des travaux.
Ce montant sera réparti entre les copropriétaires en fonction des tantièmes de charges communes générales.

Vote(nt) **POUR** : **1** copropriétaire(s) totalisant **45 / 380** tantièmes.
Ont voté pour : RAMAUGER PIERRE-EMILE (45),
Vote(nt) **CONTRE** : **11** copropriétaire(s) totalisant **335 / 380** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Numérisation du 03/06/25

Question n° 17

FIXATION D'UN BUDGET POUR LES TRAVAUX DE REFECTION DE LA TOITURE DU PETIT LOCAL SUR COUR - DECISION A PRENDRE

Article 24

L'assemblée générale décide de fixer un budget arrêté à la somme de 5 500 € pour effectuer les travaux de réfection de la toiture du petit local sur cour et mandate le conseil syndical pour le choix du prestataire.
L'entreprise BARBATO mandatée pour établir un devis sera relancée.
Cette dépense sera répartie sur la base des charges communes générales

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **344 / 380** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **36 / 380** tantièmes.
Ont voté contre : MARTELLI ALINE (4), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 18

HONORAIRES DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX

Le syndic ne facturera pas d'honoraires sur les travaux

Question n° 19

DATES DES APPELS DE FONDS POUR FINANCER LES TRAVAUX

Article 24

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les entreprises aux dates convenues dans le marché.
Ces appels de fonds seront appelés :
- en 1 fois au 01/07/2025

Vote(nt) **POUR** : **9** copropriétaire(s) totalisant **299 / 331** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 331** tantièmes.
Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **49 / 380** tantièmes.
Se sont abstenus : MARTELLI ALINE (4), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 20

DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL, UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ET UN DPE COLLECTIF

Article 24

Afin d'assurer l'information aux copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'Assemblée Générale se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout l'immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.
Ce diagnostic global comprend :

Une analyse de l'état des parties communes et des équipements communs dans l'immeuble ;

Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et règlementaires au titre de la construction et de l'habitation ;

Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L.134-3 ou L.134-4-1 du code de la construction et de l'habitat. L'audit énergétique prévu au même article L134-4-1 satisfait cette obligation.
Il fait apparaitre une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

L'Assemblée Générale, ayant connaissance de l'obligation prévue par l'article L.731-1 du code de la construction et de l'habitation de faire réaliser un diagnostic technique global afin d'information sur la situation générale de l'immeuble et sur les éventuels travaux à prévoir, et après avoir examiné plusieurs devis, décide de faire réaliser ce diagnostic technique global, un plan pluriannuel de travaux et un DPE collectif.

Vote(nt) **POUR** : **2** copropriétaire(s) totalisant **36 / 335** tantièmes.
Ont voté pour : MARTELLI ALINE (4), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),
Vote(nt) **CONTRE** : **9** copropriétaire(s) totalisant **299 / 335** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **45 / 380** tantièmes.
Se sont abstenus : RAMAUGER PIERRE-EMILE (45),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 21

CHOIX DU CABINET WIINERGY POUR LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL, UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ET UN DPE

Article 24

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 22

CHOIX DU CABINET JAUSSEIN POUR LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL, UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ET UN DPE

Article 24

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 23

DATES DES APPELS DE FONDS POUR FINANCER LES TRAVAUX

Article 24

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 24

POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS - Compte rendu joint à la présente convocation

- GTS CONTRUCTION : suite ordonnance de référé du 8.11.2024 désignation de l'expert judiciaire David CISAR - pré-rapport d'expertise rendu et joint à la présente convocation.

- ANTI/BOSIO

- LES PETITES LOCATIONS

Question n° 25

DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION DES TRAVAUX CONSERVATOIRES EN ATTENDANT LA REFECTION DU TOIT COMME STIPULES DANS LE RAPPORT DE L'EXPERT JUDICIAIRE

Article 24

L'Assemblée Générale décide de procéder aux travaux conservatoires en attendant la réfection du toit comme stipulés dans le rapport de l'expert judicaire comprenant :

- Evacuation des tuiles stockées en toiture
- Bâchage au pourtour des velux et/ou ajout de bandes adhésives d'étanchéité provisoires
- Colmatage des trous au droit des ouvrages en zinc et réservations des clous des tuiles courantes : Réservations qui sont localement à l'air libre
- Révision de la stabilité de la bâche existante sur le faîtage, et contrôle de la stabilité des tuiles,

après avoir :
- Pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation ;
- Pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- Et délibéré.

Les travaux conservatoires seront effectués après aval du conseil syndical.

Les copropriétaires souhaitent faire intervenir un bureau d'études pour établir un cahier des charges en vu d'établir le descriptif des travaux qui servira pour l'appel d'offres des travaux de réfection de la toiture

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **380 / 380** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 26

FIXATION D'UN BUDGET POUR LES TRAVAUX DE MESURES CONSERVATOIRES A METTRE EN PLACE EN ATTENDANT LA REFECTION DU TOIT - DECISION A PRENDRE -

Article 24

L'assemblée générale décide de fixer un budget arrêté à la somme de 4 000 € pour effectuer les travaux de mesures conservatoires à mettre en place en attendant la réfection du toit et mandate le conseil syndical pour le choix du prestataire.
Des devis de bureau d'études seront demandés et transmis au conseil syndical pour validation.
Cette dépense sera répartie sur la base des charges communes générales

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **348 / 380** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 380** tantièmes.
Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 27

HONORAIRES DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX
Article 24

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 28

DATES DES APPELS DE FONDS POUR FINANCER LES TRAVAUX
Article 24

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les entreprises aux dates convenues dans le marché.
Ces appels de fonds seront appelés :
- au 01/07/2025.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **344 / 376** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 376** tantièmes.
Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **4 / 380** tantièmes.
Se sont abstenus : MARTELLI ALINE (4),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 29

AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC D'ESTER EN JUSTICE PAR-DEVANT LE TRIBUNAL JUDICIARE DE NICE A L'ENCONTRE DE LA SOCIETE GTS CONSTRUCTION AINSI QUE DE SA COMPAGNIE D'ASSURANCE - DECISION A PRENDRE
Article 24

Autorisation à donner au Syndic d'ester en justice par-devant le Tribunal Judiciaire de Nice à l'encontre de la société GTS CONSTRUCTION ainsi que de sa compagnie d'assurance aux fins de solliciter :

- que ladite société GTS CONSTRUCTION soit jugée responsable des malfaçons au niveau de la mise en œuvre de la couverture en tuiles qu'elle a réalisée dûment facturée à hauteur d'un montant global de 53.565,39 euros ;

- qu'elles soient condamnées solidairement au paiement :

o de l'intégralité des frais de réfection de la toiture, chiffrés à ce jour à la somme de 128.000,00 euros par Monsieur l'Expert CISAR à parfaire le cas échéant, étant précisé qu'il est compris dans ladite somme une maitrise d'œuvre ;

o de dommages et intérêts ;

o des frais irrépétibles et dépens d'instance, en ce y compris les frais d'expertise ;

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **335 / 335** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **45 / 380** tantièmes.
Se sont abstenus : RAMAUGER PIERRE-EMILE (45),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

1996
Numérisation du 03/09/25

Question n° 30

ADMINISTRATION COURANTE

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h18.

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL
SIGNE EN SEANCE



LE SYNDIC

1997

JAUSSEIN EXPERTISE

4, Rue de France - 06000 NICE - Tél. 04 93 87 13 14 - Fax 04 93 87 14 44
Site internet : www.jaussein-expertise.fr - E-mail : contact@jaussein-expertise.fr

RÈGLEMENT DE SINISTRES - ESTIMATIONS PRÉALABLES - AGRÉÉS A.P.S.A.D.

Dossier technique amiante
D131165
66 RUE DE FRANCE

IMMEUBLE BATI VISITE :

Adresse :.....66 rue de France
Code Postal : 06000
Ville :.....NICE
Précision : .....1 Bâtiment – 1 Entrée

VERSION DU DOSSIER :

Révision	Date	Objet
REV 00	24/10/2013	Établissement du Dossier Technique Amiante
À conserver même après destruction		

SOMMAIRE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

1. Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique amiante

2. Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante

3. Fiche récapitulative du Dossier technique amiante

1999

1

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique amiante

2000

2

Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante

2001

REALISATION DE TRAVAUX :

Travaux réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante

2001

3

Fiche récapitulative du Dossier technique amiante

2003

JAUSSEIN EXPERTISE
4, Rue de France - 06000 NICE - Tél. 04 93 87 13 14 - Fax 04 93 87 14 44
Site internet : www.jaussein-expertise.fr - E-mail : contact@jaussein-expertise.fr
RÈGLEMENT DE SINISTRES - ESTIMATIONS PRÉALABLES - AGRÉÉS A.R.S.A.D.

Fiche récapitulative du dossier technique « amiante »

Référence du présent DTA : D131165
Norme méthodologique employée : AFNOR NFX 46-020 de décembre 2008
Date de création : 22/10/2013
Historique des dates de mise à jour : .....
.....
.....

Informations : cette fiche présente les informations minimales devant être contenues dans la fiche récapitulative mentionnée dans l'arrêté du 12 et 21 décembre 2012, du 26 juin 2013 ainsi qu'à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique, à charge pour le propriétaire de compléter par toutes informations utiles et spécifiques aux bâtiments concernés.
Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner. Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti.
La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduits à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

1. – Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département :. ..... **Alpes-Maritimes**
Adresse :..... **66 rue de France**
Commune :..... **06000 NICE**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Lot numéro Non communiqué,
Périmètre de repérage : .. **Ensemble de la copropriété**
Nb bâtiments : 1
Nb cages d'escaliers principales : 1
Année de construction : .. **< 1997**
Fonction principale du bâtiment : **Habitation (parties communes)**

Désignation de la personne détenant le dossier technique « amiante »

Désignation du propriétaire :
Nom et prénom :..... **CI - 66 RUE DE FRANCE**
Adresse :..... **c/o Cabinet RIG**
28 Boulevard Marinoni
06310 BEAULIEU-SUR-MER

Détenteur du dossier technique amiante :
Nom et prénom :..... **CI - 66 RUE DE FRANCE**
Adresse :..... **c/o Cabinet RIG**
28 Boulevard Marinoni
06310 BEAULIEU-SUR-MER

Modalités de consultation :

.....

.....

2004

Fiche récapitulative du DTA n° D131165

Amiante

2. – Rapports de repérage

Documents demandés	Documents remis
Néant	-

Observations :
Néant

3. – Liste des locaux ayant donnés lieu au repérage

Types de repérages	Numéro de rapport de repérage	Liste des locaux visités	Liste des pièces non visitées
Liste A et B au titre de l'article R1334-20 et 21 du code de la santé publique	D131165	Sous-Sol, Rez-de-chaussée, Paliers d'étages, Cour Intérieure	Néant

4. – Identification des matériaux ou produits contenant de l'amiante

4.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation et préconisations
Néant	-		

4.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation et préconisations
Cour Intérieure	Identifiant: M001 Description: Plaques en fibres-ciment	Présence d'amiante (sur connaissance de l'opérateur)	Matériau non dégradé Résultat EP Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique. Recommandation : Voir les Mesures d'ordre général – Obligations réglementaires

2005

5. – Les évaluations périodiques

5.1 Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe de ce présent rapport

5.2 Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe de ce présent rapport

2006

Fiche récapitulative du DTA n° D131165

Amiante

6. – Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires

6.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

6.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

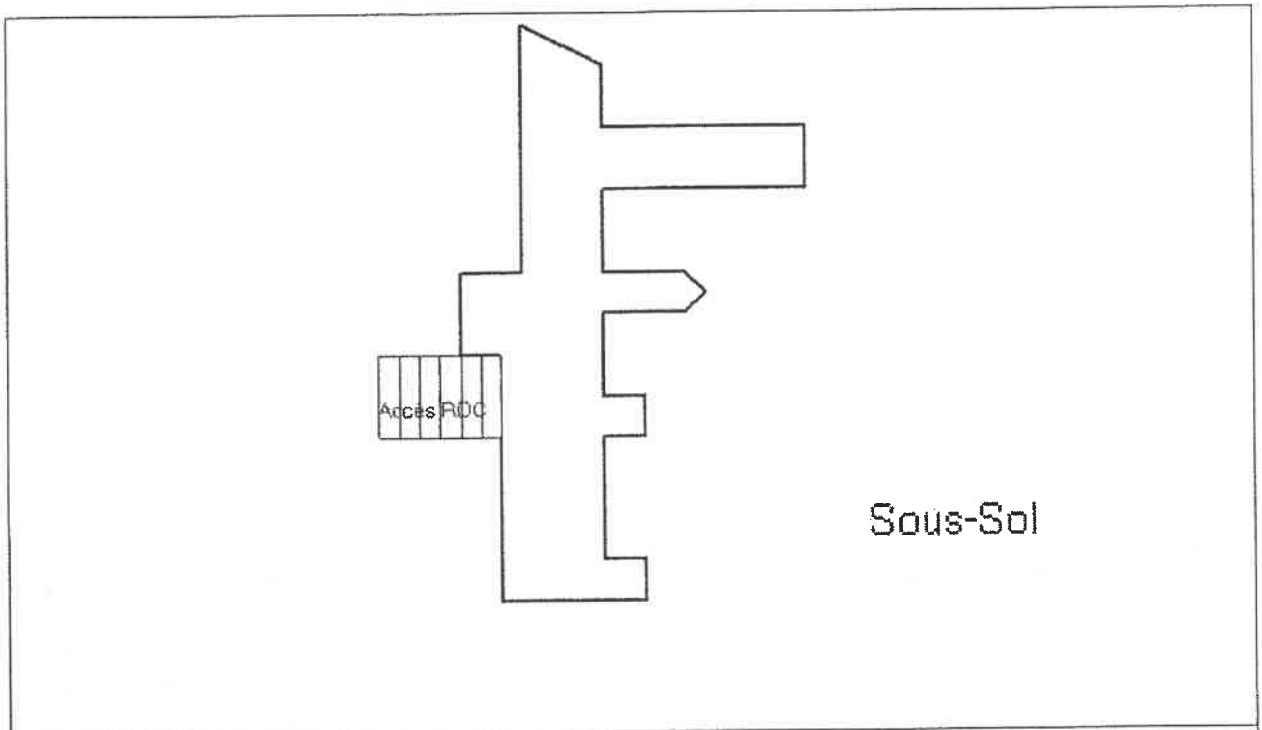
Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

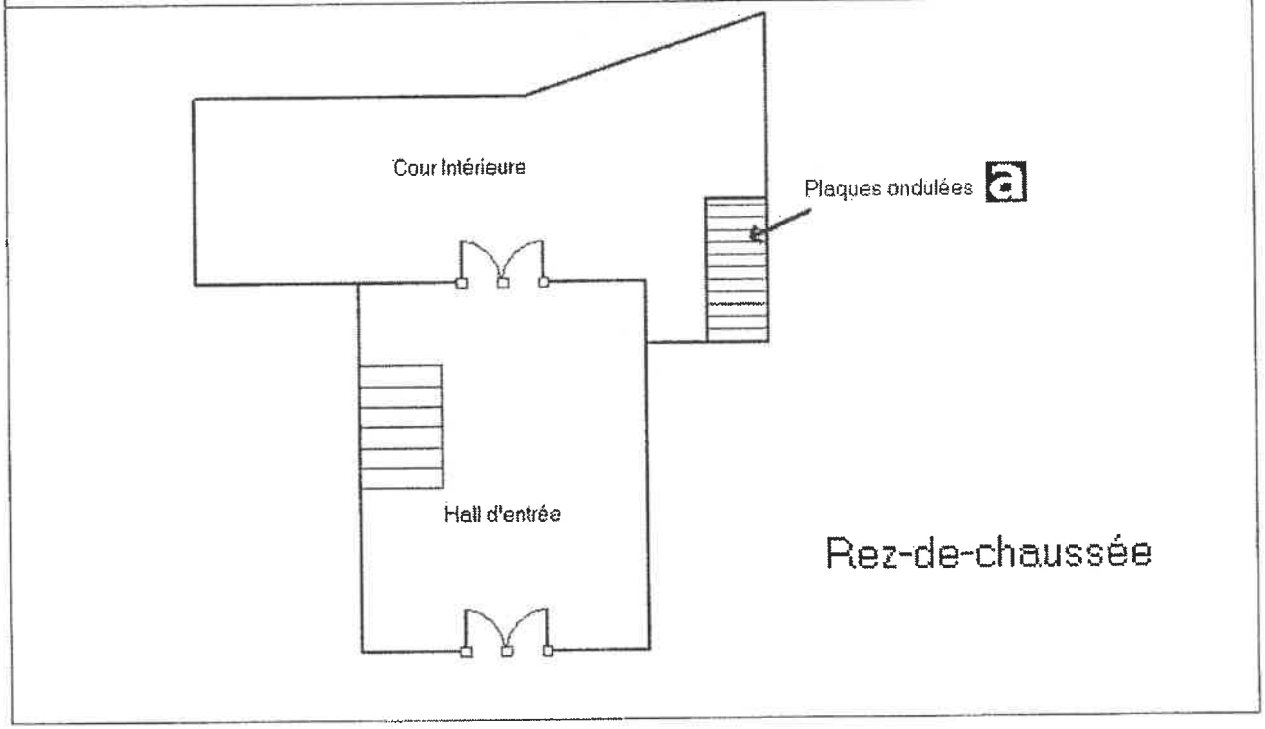
2007

Fiche récapitulative du DTA n° D131165

Amiante

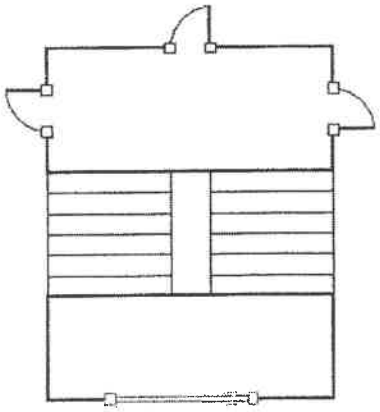
7. – Croquis et Photos



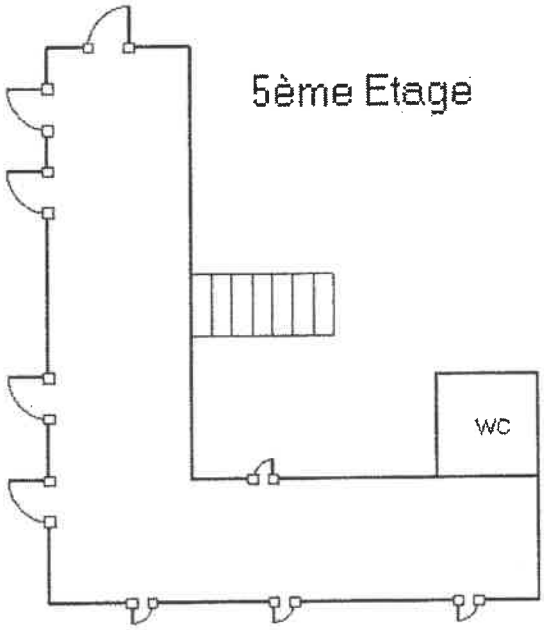


Fiche récapitulative du DTA n° D131165

Amiante



Paliers d'étages



Légende

	Conduit en fibro-ciment contenant de l'amiante.		Dalles de sol contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante.
	Conduit autre que fibro-ciment.		Carrelage.
	Brides.		Colle de revêtement susceptible de contenir de l'amiante.
	Dépôt de Matériaux ou Produits Susceptibles de contenir de l'Amiante.		Dalles de faux-plafond contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante.
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste.		Toiture en fibro-ciment contenant de l'amiante.
	Présence d'amiante.		Toiture en matériaux composites.

Nom du propriétaire :
CI - 66 RUE DE FRANCE
Adresse :
c/o Cabinet RIG
28 Boulevard Marinoni
06310
BEAULIEU-SUR-MER

Photos

Fiche récapitulative du DTA n° D131165

Amiante

8. - Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.
Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.
La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.
Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.
Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante
Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation
L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.
En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.
Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.
De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.
Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.
Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (http://www.travailler-mieux.gouv.fr) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (http://www.inrs.fr).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.
Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.
Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.
Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.
Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de

l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets
Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.
Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie
Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.
A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets
Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.
Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.
Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante
Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité
Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).
Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.
Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

2011

JAUSSEIN EXPERTISE
4, Rue de France - 06000 NICE - Tél. 04 93 87 13 14 - Fax 04 93 87 14 44
Site internet : www.jaussein-expertise.fr - E-mail : contact@jaussein-expertise.fr
RÉGLEMENT DE SINISTRES - ESTIMATIONS PRÉMABLES - AGRÉÉS A.P.S.A.D.

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante » (listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : D131165
Date du repérage : 22/10/2013

Références réglementaires et normatives	
Textes réglementaires	Articles R. 1334-17, 18, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêté du 12 et 21 décembre 2012 et du 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 de décembre 2008 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : ..... **66 rue de France** Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n° : **Lot numéro Non communiqué,** Code postal, ville : . **06000 NICE**
Périmètre de repérage :	..... **Ensemble de la copropriété** **Nb bâtiments : 1** **Nb cages d'escaliers principales : 1**
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Année de construction :	.... **Habitation (parties communes)** ..... **< 1997**

Le propriétaire et le donneur d'ordre	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... **CI - 66 RUE DE FRANCE** Adresse : ..... **c/o Cabinet RIG** **28 Boulevard Marinoni** **06310 BEAULIEU-SUR-MER**
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : ... **CI - 66 RUE DE FRANCE** Adresse : ..... **c/o Cabinet RIG** **28 Boulevard Marinoni** **06310 BEAULIEU-SUR-MER**

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	RIOU Daniel	Opérateur de repérage	AFNOR CERTIFICATION	Obtention : 25/02/2009 Échéance : 30/12/2013 N° de certification : ODI/AM/11055199
Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	RIOU Daniel	Opérateur de repérage	AFNOR CERTIFICATION	Obtention : 25/02/2009 Échéance : 30/12/2013 N° de certification : ODI/AM/11055199

Raison sociale de l'entreprise : **SARL JAUSSEIN EXPERTISE** (Numéro SIRET : **388 169 179 000 32)**
Adresse : **4 - Rue de France, 06000 NICE**
Désignation de la compagnie d'assurance : **MMA**
Numéro de police et date de validité : **119 622 627 / 30/06/2014**

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 24/10/2013, remis au propriétaire le 24/10/2013
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 14 pages

2012

Constat de repérage Amiante n° D131165

Amiante

Sommaire

1 Les conclusions
2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
3 La mission de repérage
3.1 L'objet de la mission
3.2 Le cadre de la mission
3.2.1 L'intitulé de la mission
3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
3.2.3 L'objectif de la mission
3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
4 Conditions de réalisation du repérage
4.1 Bilan de l'analyse documentaire
4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
4.4 Plan et procédures de prélèvements
5 Résultats détaillés du repérage
5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
6 Signatures
7 Annexes

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur connaissance de l'opérateur :
Plaques en fibres-ciment (Cour Intérieure) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

*** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.**

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Adresse : ..... -
Numéro de l'accréditation Cofrac : ..... -

3. - La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

La présente mission concerne le repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 et 18 du code de la construction et de l'habitation prévoit que *«Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation ainsi les propriétaires d'immeuble à usage autre que d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante»*
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code»*.
La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»
L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

Liste A	
Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement durs (plaques de menuiseries)
	Revêtement durs (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 *Le périmètre de repérage effectif*

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées
Sous-Sol,
Rez-de-chaussée,
Paliers d'étages,
Cour Intérieure

Localisation	Description
Sous-Sol	Sol - Substrat : Béton Mur - Substrat : Béton - Revêtement : Peinture Plafond - Substrat : Ciment - Revêtement : Peinture Porte - Substrat : Métal - Revêtement : Peinture
Rez-de-chaussée	Sol - Substrat : Carrelage Mur - Substrat : Plâtre - Revêtement : Peinture Plafond - Substrat : Plâtre - Revêtement : Peinture Plinthes - Substrat : Bois - Revêtement : Peinture Porte - Substrat : Bois - Revêtement : Vernis
Paliers d'étages	Sol - Substrat : Carrelage Mur - Substrat : Plâtre - Revêtement : Peinture Plafond - Substrat : Plâtre - Revêtement : Peinture Plinthes - Substrat : Bois - Revêtement : Peinture Porte - Substrat : Bois - Revêtement : Vernis
Cour Intérieure	Sol - Substrat : Béton Mur - Substrat : Béton Porte - Substrat : Bois - Revêtement : Vernis

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Néant	-

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 24/06/2013
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 22/10/2013
Heure d'arrivée : 14 h 30
Durée du repérage : 01h00

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision de décembre 2008.
Remarques :
Néant

4.4 Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.
Remarques :
Néant

Constat de repérage Amiante n° D131165

Amiante

5. – Résultats détaillés du repérage

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Cour Intérieure	Identifiant: M001 Description: Plaques en fibres-ciment	Présence d'amiante (sur connaissance de l'opérateur)	Matériau non dégradé Résultat EP** Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique. Recommandation : Voir les Mesures d'ordre général – Obligations réglementaires

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **AFNOR CERTIFICATION** 11 avenue Francis de Pressensé 93571 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)*

Fait à **NICE**, le **22/10/2013**

Par : RIOU Daniel



ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° D131165

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma de repérage

7.2 Rapports d'essais

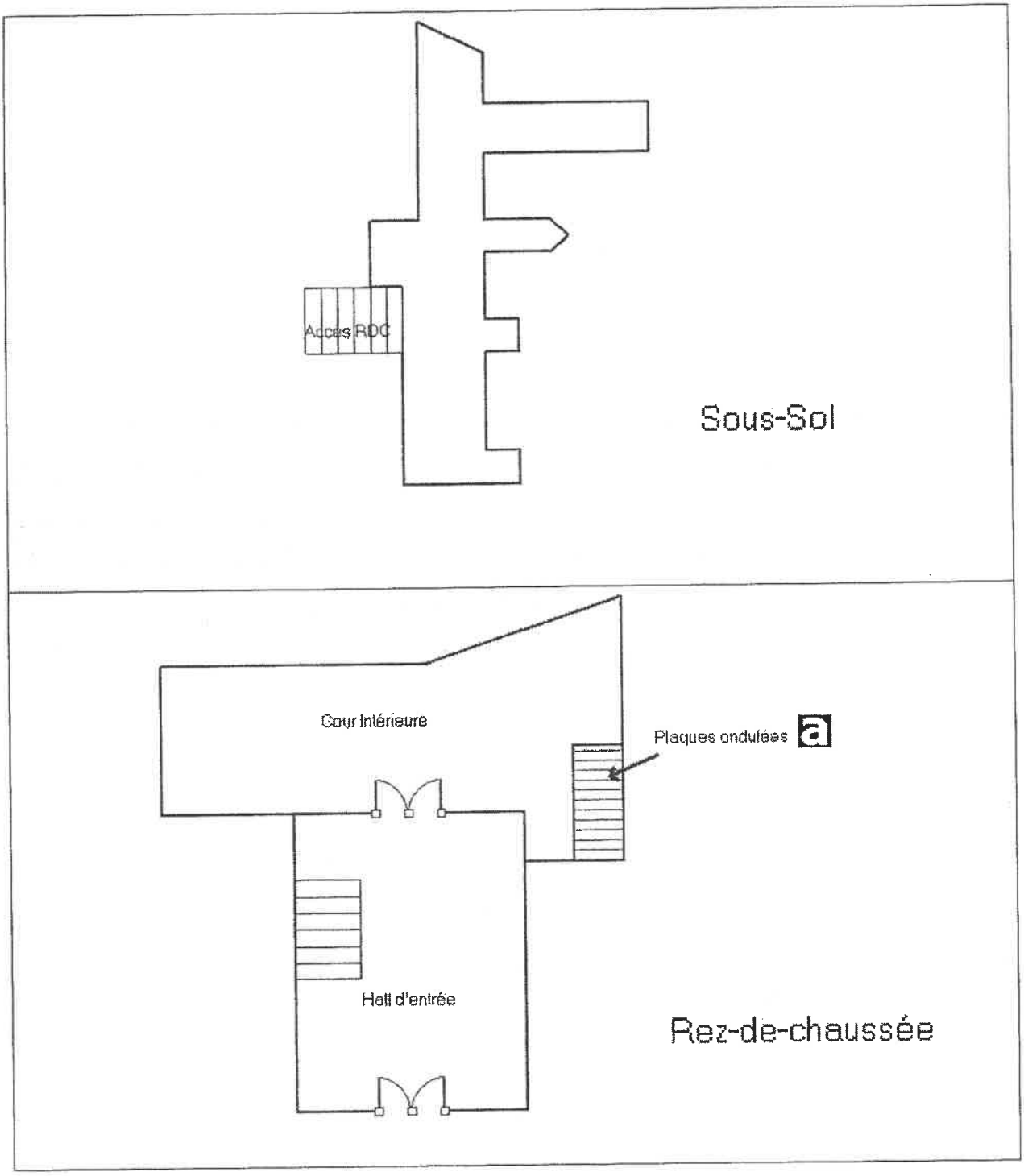
7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

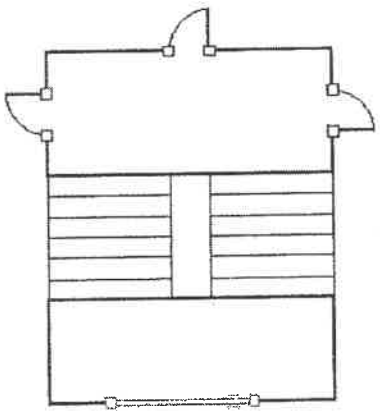
7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

7.5 Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

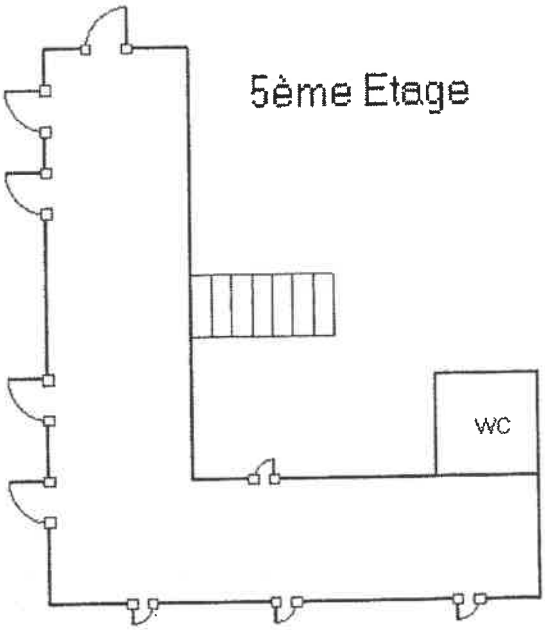
7.6 Documents annexés au présent rapport

7.1 - Annexe - Schéma de repérage





Paliers d'étages



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage
	Brides		Colle de revêtement
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites

Nom du propriétaire :
CI - 66 RUE DE FRANCE
Adresse :
c/o Cabinet RIG
28 Boulevard Marinoni
06310
BEAULIEU-SUR-MER

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Constat de repérage Amiante n° D131165

Amiante

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

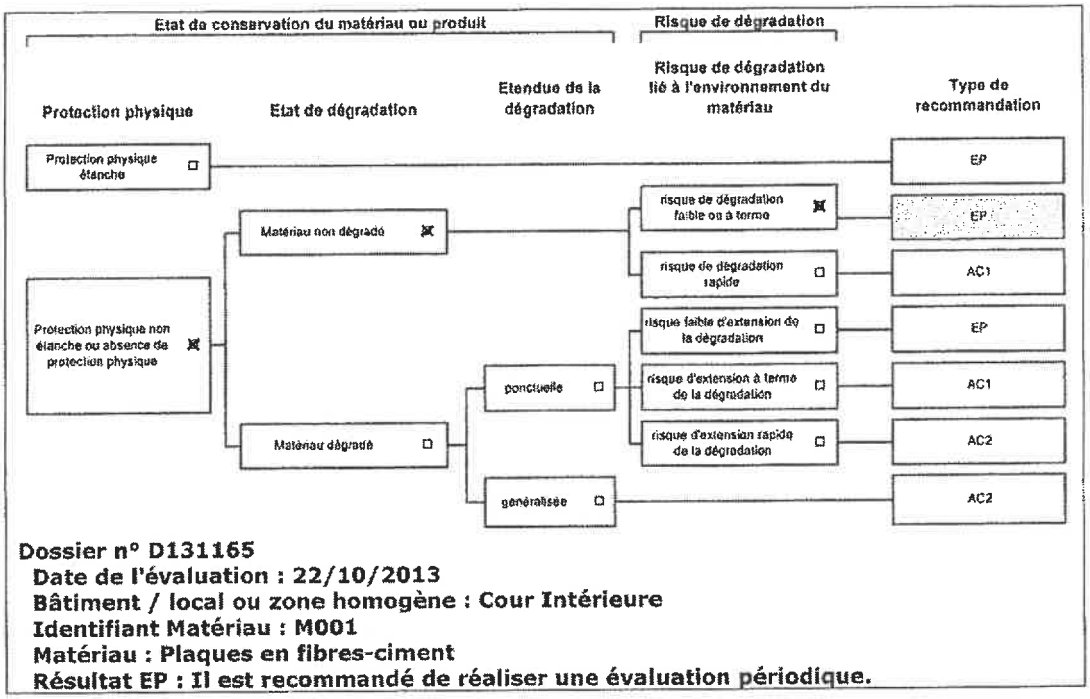
1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B



Dossier n° D131165
Date de l'évaluation : 22/10/2013
Bâtiment / local ou zone homogène : Cour Intérieure
Identifiant Matériau : M001
Matériau : Plaques en fibres-ciment
Résultat EP : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entrainer rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :
- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
   a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
   b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
   a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
   c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
   Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
   a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.
   Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
   b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
   c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
   d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
   En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.
Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.
La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.
Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante
Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation
L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.
En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.
Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.
De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.
Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.
Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (http://www.travailler-mieux.gouv.fr) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (http://www.inrs.fr).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.
Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.
Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.
Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.
Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets
Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.
Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie
Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages,

voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.
A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets
Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.
Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.
Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante
Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité
Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).
Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.
Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

7.6 - Annexe - Autres documents

afnor CERTIFICATION

afnor CERTIFICATION DE PERSONNES AFNOR CERTIFICATION

ATTESTATION DE CERTIFICATION DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

Je soussignée, Séverine MICHEAU, Responsable du Pôle Certification de Personnes atteste que :

RIOU DANIEL

a réussi l'ensemble des examens théoriques et pratiques nécessaires à sa certification dans les domaines suivants du diagnostic technique immobilier :

AMIANTE : ODI/AM/11055199	07/01/2009	06/01/2014
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE : ODI/DPE/11055199	31/12/2008	30/12/2013
ÉLECTRICITÉ : ODI/ELE/11055199	17/12/2008	16/12/2013
GAZ : ODI/GAZ/11055199	26/02/2009	25/02/2014
PLOMB : ODI/PB/11055199	07/01/2009	06/01/2014
TERMITE : ODI/TER/11055199	09/03/2009	08/03/2014

* Sous réserve de la réalisation de l'opération de surveillance au cours de la 2ème année de certification

Pour faire valoir ce que de droit.

Fait à la Plaine Saint-Denis, le 09/07/2012

11 rue Francis de Pressensé - 93571 La Plaine Saint Denis Cedex - France - T. +33 (0) 1 41 62 80 00 - F. +33 (0) 1 49 17 90 00
SAS au capital de 18 187 000 €. 479 076 002 RCS Bobigny www.afnor.org

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

2025

cabinet artemis expertises

Cabinet d'Etudes et d'Expertises Techniques
39, avenue Ratti – 06000 Nice
Tel 04 93 53 32 86 Port. 06 21 51 83 86 Fax 04 93 84 24 81
artemis-expertises@wanadoo.fr

RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE POUR L'ETABLISSEMENT DU CONSTAT ETABLI A L'OCCASION DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Selon articles R.1334-7, R 1334-14 à R 1334-29 et R 1336-5 du Code de la Santé Publique
Et Décret 97-855 du 12/09/97, Décret 2001-840 du 13/09/01, Décret 2002-839 du 03/05/2002
Arrêté du 22/08/2002, établi en respect de la norme NF X 46-020 de décembre 2008
Décret 2011-629 du 3 juin 2011, Arrêté du 12 décembre 2012 et Norme NF X 46-020

A. INFORMATIONS GENERALES	
A.1. DESIGNAION DU BATIMENT	
Département	Alpes-Maritimes
Commune	Nice (06000)
Adresse	Rue de France
Lieudit	
Numéro de rue	66
Référence cadastrale	KW n°239 pour 347 m²
Désignation et situation de l'immeuble	ensemble immobilier usage mixte d'habitation et de commerces , élevé sur sous-sol, rez-de-chaussée plus quatre étages et combles aménagées .



Copropriété 66, rue de France

A.2. Désignation du client	
Nom du propriétaire	SDC 66 rue de France
Adresse	66 rue de France à Nice (06000)
Qualité du donneur d'ordre	Syndic de copropriété.
Autre (le cas échéant)	
Nom, prénom, adresse	RIG, 28 bd Marinoni à Beaulieu-sur-Mer (06310).
Documents remis	-
Moyens mis à disposition	-

2026

A.3. Exécution de la mission	
Nom	CHATIVAT
Prénom	Dominique
Raison sociale	CABINET ARTEMIS
Adresse	39, avenue Ratti à Nice (06000)
Numéro de SIRET	429 857 543 00012
Compagnie d'assurance	RC ALLIANZ EUROCOURTAGE
Numéro de police et validité	80810397 valide jusqu'au 30/09/2015
Certification de compétence	Délivrée par DEKRA CERTIFICATION
Date de l'expertise sur place	Le 10 septembre 2014
Date d'émission du rapport	Le 16 septembre 2014
Accompagnateur	M.THIRION Syndic de l'immeuble
Laboratoire d'analyses	Laboratoire FME à Vandoeuvre les Nancy (54503) 1, rue de Rotterdam
A.4. Sommaire	
A	Informations générales – annexe 1 : consignes générales de sécurité
B.	Conclusions
C	Descriptif de la mission
D	Conditions de réalisation du repérage
E	Résultats détaillés du repérage
F	Cachet

Conclusions

Il a été repéré des matériaux dégradés contenant de l'Amiante ciment dans :

- *Couverture (PST) de l'ancien local WC sur cour intérieure (décision de l'opérateur)*

Il faut prévoir le retrait de la couverture et le remplacement.

Définition et limite de notre mission :

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits figurant dans les listes A et B de l'annexe 13-9 suivant, accessible sans démolition.

Liste A mentionnée à l'article R1334-20

COMPOSANT A SONDER OU A VERIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

Liste B mentionnée à l'article R 1334-21

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT A VERIFIER OU A SONDER
1-Parois verticales intérieures -Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs) -Cloisons légères et préfabriquées), gaines et coffres.	*-Enduits projetés, revêtements durs des murs (plaques menuiserie, fibres-ciment) et entourages de poteaux (carton fibres-ciment, matériau sandwich, carton plâtre), coffrage perdu* *-Enduits projetés, panneaux de cloisons*
2-Planchers et plafonds -Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres -Planchers :	*-Enduits projetés, panneaux collés ou vissés* *-Dalles de sol*
3-Conduits, canalisations et équipements intérieurs -Conduits et fluides (air, eau, autres fluides). -Clapets et volets coupe-feu. -Portes coupe-feu. -Vide-ordures.	*-Conduits, enveloppe de calorifuge* *-Clapets, volets, rebouchage* *-Joints (tresses, bandes)* *-Conduits*
4-Eléments extérieurs -Toitures -Bardages et façades légères -Conduits en toiture et façade	*-Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composite, fibres-ciment), bardeaux bitumineux.* *-Plaques, ardoises, panneaux (composite, fibres-ciment).* *-Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduit de fumée*

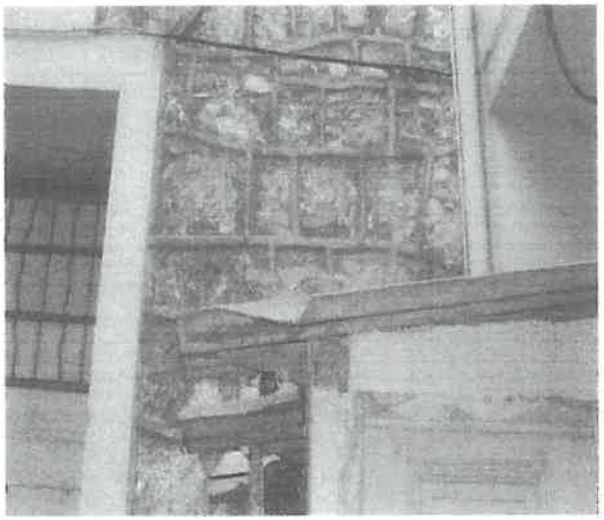
2017

Méthodologie

La visite est réalisée en respectant le sens des aiguilles d'une montre (de la gauche vers la droite). Le point de départ correspond à l'entrée.

Identification des parties d'immeuble visitées					
Parties d'immeuble		Visitée	Non visitée	justification	Observations à l'attention du propriétaire
Sous-sol	escaliers	X			
	Placard technique	X			
	Couloir de circulation	X			
RDC	Palier/couloir	X			
	escaliers	X			
	Cour intérieure	X			
	Palier/couloir	X			
ETAGES	escaliers	X			
COMBLES	Palier/couloir	X			
AMENAGEES/	WC commun	X			
EXTERIEUR	Façades	X			
Description des revêtements en place au jour de la visite **Absence de flocage, calorifugeage et faux plafond.** Présence d'amiante ciment (cf analyse) : *Couverture de l'ancien WC sur cour (décision de l'opérateur)*					

Observations : Une partie de la toiture difficile d'accès est inaccessible.

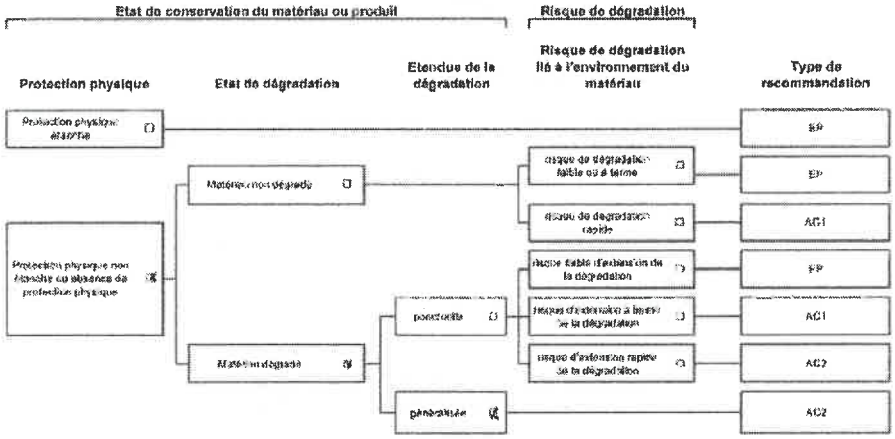


Conclusions

Il a été repéré :

des matériaux dégradés (couverture PST ancien WC sur cour) contenant de l'Amiante ciment

- Nous préconisons la dépose des matériaux de la couverture et leur remplacement.



Légende des types de recommandations définis à l'article 5 du présent arrêté :
EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ;
AC2 = action corrective de second niveau.

AC2 : Action corrective de second niveau

Nous préconisons la dépose des matériaux de la couverture et leur remplacement.

Observations

- ✓ *L'attention du propriétaire est attirée sur le fait que la mission de repérage des matériaux et produit contenant de l'amiante, s'applique aux composants de la construction directement visible et accessible sans investigation destructive .Les résultats de la présente mission ne peuvent être utilisés comme repérage préalable à la réalisation de travaux ou démolition de l'immeuble visité.*
- ✓ *Notre responsabilité ne saurait être engagée en cas de découverte de matériaux contenant de l'amiante dans des endroits non accessibles ou clos le jour de la visite.*

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité et avec l'accord écrit de son signataire

En foi de quoi, nous avons rédigé le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Dominique CHATIVAT
Pour le cabinet ARTEMIS
Nice, le 16 septembre 2014

CABINET ARTEMIS EXPERTISE
Experts en diagnostic
Avenue [illegible] 06000 NICE
Tel. 04 93 53 52 95
Port. 06 21 51 83 86

Recommandations Générales de Sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en oeuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en oeuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (http://www.travailler-mieux.gouv.fr) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (http://www.inrs.fr).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

– perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;

– remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;

– travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

– de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

– du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
– de la mairie ;
– ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

Fiche récapitulative du dossier technique « amiante »

Date de visite du bien	Le 10 septembre 2014
Désignation	ensemble immobilier 66, rue de France. à Nice (06000) Ensemble immobilier usage mixte d'habitation et de commerces élevé sur sous-sol, rez-de-chaussée plus quatre étages et combles aménagées .
Coordonnées de la personne détenant le dossier technique amiante	CABINET RIG 28 bd Marinoni à Beaulieu-sur-Mer (06310).
Modalités de consultation	Le présent dossier est tenu à la disposition des occupants du bâtiment, des agents ou services mentionnés aux articles L 48 et L 772 du Code de la Santé Publique ainsi que, le cas échéant, des inspecteurs du travail et des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale. Le dossier technique amiante doit être communiqué à toute personne morale ou physique qui effectue des travaux dans l'immeuble.
Liste des locaux ayant donné lieu au repérage des matériaux	Sous-sol, Rez-de-chaussée, Etages, combles aménagées, cour intérieure, façades.
Liste des locaux ayant donné lieu au repérage et à l'évaluation de l'état des flocages-calorifugeages et faux plafond	néant
Liste des matériaux et produits contenant de l'amiante et localisation précise	*Couverture PST ancien WC sur cour('Amiante ciment)*
Etat de conservation des flocages, calorifugeages et faux plafond	Sans objet
Etat de conservation des produits et matériaux contenant de l'amiante	*des matériaux dégradés (couverture PST)*
Mesures préconisées par l'opérateur	Retrait des plaques sous tuiles et remplacement
Consignes de sécurité	jointes

Nice, le 16 septembre 2014
Dominique CHATIVAT
pour le cabinet ARTEMIS

CABINET ARTEMIS EXPERTISES
Experts en Bâtiment
Agréés
Avenue [illegible] 06000 NICE
Tél. 04 93 53 32 86
Port. 06 21 51 83 86

Crouzet & Breil
Habiter aujourd'hui et demain

134 Boulevard Gambetta - 06045 NICE-CEDEX-01
TEL : 04.93.88.09.06 -E-mail : contact@crouzet-breil.com
Jours de réception :
Lundi 9h00 à 12h00/14h00 à 17h30
Vendredi 9h00 à 12h30

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

Le **mardi 11 juin 2024** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE DE REUNION DU CABINET CROUZET & BREIL AU 134 BD GAMB ETTA A NICE

A été déposé sur le bureau:
- La feuille de présence signée par chaque copropriétaire et chaque mandataire entré en séance

01) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
02) ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE
03) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE
04) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 au 31/12/2023, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES
05) QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2023
06) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
07) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
08) FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX
09) FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX
10) DESIGNATION DE M. MONTANTEME EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
11) DESIGNATION DE M. MONTANTEME EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
12) DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
13) DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
14) DESIGNATION DE M. DARFOUR EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
15) DESIGNATION DE M. DARFOUR EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
16) DESIGNATION DE M. HALFON EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
17) DESIGNATION DE M. HALFON EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
18) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
19) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
20) MISE EN CONCURENCE CONTRATS ET MARCHES
21) MISE EN CONCURENCE CONTRATS ET MARCHES
22) CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
23) CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
24) DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL
25) DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL
26) POINT SUR LES TRAVAUX DE LA TOITURE
27) AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE A L'ENCONTRE DE LA SOCIETE GTS CONSTRUCTION - DECISION A PRENDRE
28) FIXATION D'UN BUDGET ET DES DATES DES APPELS DE FONDS POUR FINANCER LA PROCEDURE A L'ENCONTRE DE GTS CONSTRUCTION
29) POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS
30) ADMINISTRATION COURANTE

Cette feuille de présence a été contrôlée et signée par le président de séance, et il est constaté que:

Copropriétaires présents :
BIJON CATHY (17) - CTM - M.ESPOSITO (138) - LIDOVE Sébastien (37) - MALAVEDIB (4) - MARTELLI ALINE (4) - MONTANTEME J. ou MONNIER Fl (57) - PARDES PATRIMOINE (146) - RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32) - ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1) -
Copropriétaires représentés :
sont présents ou représentés : 9 / 29 copropriétaires, totalisant 436 / 1034 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :
ANTI DANIELLA (34), BOSIO MARIAPAOLA (36), CAMOUS CAMILLE (63), CARLINO (21), CASAREALE (29), CHIORBOLI MICHEL (26), CURTI Marco (52), DARDOUR LAURENT (3), FUSCO RALPH (30), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LOCATION NICE (5), MF & S Gérante Mme COLOMB (4), MF&S Gérante MME COLOMB (5), ONE PIECE NICE (8), PAUL ALEXANDRE (4), PETITES LOCATIONS Gérant Mme COLOMB Isabelle (13), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOBCZAK Marthe (32), VIAENE AXEL (56),
sont absents ou non représentés : 20 / 29 copropriétaires, totalisant 598 / 1034 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
Article 24

Monsieur MONTANTEME est élu Président de Séance.

Vote(nt) **POUR** : **3** copropriétaire(s) totalisant **196 / 196** tantièmes.
Vote(s) Non **VOTANT** : **5** copropriétaire(s) totalisant **236 / 432** tantièmes
N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE
Article 24

L'Assemblée Générale nomme S.C.I. CTM - M.ESPOSITO pour la fonction de Premier Scrutateur de Séance.

Vote(nt) **POUR** : **3** copropriétaire(s) totalisant **196 / 196** tantièmes.
Vote(s) Non **VOTANT** : **5** copropriétaire(s) totalisant **236 / 432** tantièmes
N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE
Article 24

L'Assemblée Générale prend acte de la tenue du secrétariat par le Cabinet CROUZET & BREIL, syndic.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **400 / 400** tantièmes.
Vote(s) Non **VOTANT** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 432** tantièmes
N'ont pas pris part au vote : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 au 31/12/2023, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES

Article 24

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés du Syndicat des Copropriétaires de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :
- l'état financier
- le compte de gestion générale du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Arrivent en cours de résolution : MALAVEDIB (4) (17:08:00) –

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **367 / 399** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 399** tantièmes.
Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **37 / 436** tantièmes.
Se sont abstenus : LIDOVE Sébastien (37),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05

QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2023

Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2023

Vote(nt) **POUR** : **4** copropriétaire(s) totalisant **204 / 436** tantièmes.
Ont voté pour : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146),
Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **232 / 436** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Article 24

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée.
Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, arrêté à la somme de 52.000,00 €uros.
Il sera appelé par quart, soit 13.000,00 €uros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **404 / 404** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 436** tantièmes.
Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Article 24

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée.
Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, arrêté à la somme de52.000,00 €uros.
Il sera appelé par quart, soit 13.000,00 €uros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **404 / 404** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 436** tantièmes.
Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08

FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale, informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, décide de fixer le taux du fonds travaux à 5% du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'Assemblée Générale du 11.06.2024
Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la Banque Palatine.

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : **9** copropriétaire(s) totalisant **436 / 1034** tantièmes.

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 09

FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX

Article 25.1

L'Assemblée Générale, informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, décide de fixer le taux du fonds travaux à 5% du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'Assemblée Générale du 11.06.2024

Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la Banque Palatine.

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **404 / 436** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 436** tantièmes.
Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 10

DESIGNATION DE M. MONTANTEME EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale nomme M. MONTANTEME en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **404 / 1034** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 1034** tantièmes.
Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 11

DESIGNATION DE M. MONTANTEME EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
Article 25.1

L'Assemblée Générale nomme M. MONTANTEME en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **404 / 404** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 436** tantièmes.
Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 12

DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale nomme M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **404 / 1034** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 1034** tantièmes.
Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 13

DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
Article 25.1

L'Assemblée Générale nomme M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **404 / 404** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 436** tantièmes.
Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 14

DESIGNATION DE M. DARDOUR EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale nomme M. DARDOUR en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : **3** copropriétaire(s) totalisant **187 / 1034** tantièmes.
Ont voté pour : LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146),
Vote(nt) **CONTRE** : **5** copropriétaire(s) totalisant **217 / 1034** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 1034** tantièmes.
Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorite

Question n° 15

DESIGNATION DE M. DARFOUR EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
Article 25.1

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 16

DESIGNATION DE M. HALFON EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale nomme M. HALFON en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : **4** copropriétaire(s) totalisant **204 / 1034** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **4** copropriétaire(s) totalisant **200 / 1034** tantièmes.
Ont voté contre : CTM - M.ESPOSITO (138), MALAVEDIB (4), MONTANTEME J. ou MONNIER Fl (57), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 1034** tantièmes.
Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorite

Question n° 17

DESIGNATION DE M. HALFON EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
Article 25.1

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 18

DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

Aucun copropriétaire présent en séance n'a souhaité faire acte de candidature

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 19

DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
Article 25.1

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 20

MISE EN CONCURENCE CONTRATS ET MARCHES
Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'assemblée générale décide de fixer à 2000 € T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question

Vote(nt) **POUR** : **9** copropriétaire(s) totalisant **436 / 1034** tantièmes.

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 21

MISE EN CONCURENCE CONTRATS ET MARCHES
Article 25.1

L'assemblée générale décide de fixer à 2000 € T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question

Vote(nt) **POUR** : **9** copropriétaire(s) totalisant **436 / 436** tantièmes.

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 22

CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'assemblée générale décide de fixer à 800 € T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : **9** copropriétaire(s) totalisant **436 / 1034** tantièmes.

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 23

CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
Article 25.1

L'assemblée générale décide de fixer à 800 € T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : **9** copropriétaire(s) totalisant **436 / 436** tantièmes.

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 24

DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL
Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet d'engager des dépenses en cours d'exercice Proposé à 1200 € , l'assemblée générale décide de monter à la somme de 3000 € le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **9** copropriétaire(s) totalisant **436 / 1034** tantièmes.

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 25

DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL
Article 25.1

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet d'engager des dépenses en cours d'exercice Proposé à 1200 € et augmenté à la somme de 3 000 € le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **9** copropriétaire(s) totalisant **436 / 436** tantièmes.

Résolution adoptée en 2ème lecture à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 26

POINT SUR LES TRAVAUX DE LA TOITURE

Suite à l'assemblée générale du 9 octobre 2023, le syndic a fait intervenir un officier ministériel pour établir un constat d'huissier afin d'établir un procès-verbal de visite suite aux travaux de réfection de la toiture réalisés par l'entreprise GTS CONSTRUCTION.

Force est de constater que de nombreuses malfaçons ont été relevées. Malgré de mulitples mises en demeure du syndic demandant au prestataire de reprendre l'ouvrage, l'entreprise n'est toujours pas intervenue.

Le dossier ayant été confié à Me GIANQUINTO.

Question n° 27

AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE A L'ENCONTRE DE LA SOCIETE GTS CONSTRUCTION - DECISION A PRENDRE

Article 24

L'assemblée générale autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de la société GTS CONSTRUCTION mandatée pour les travaux de réfection de la toiture suite aux malfaçons constatées sur l'ouvrage, présence d'infiltrations etc ...

- donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre...) à la défense des intérêts de la copropriété

- prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale

- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat

-autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires.

Vote(nt) **POUR : 9** copropriétaire(s) totalisant **436 / 436** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 28

FIXATION D'UN BUDGET ET DES DATES DES APPELS DE FONDS POUR FINANCER LA PROCEDURE A L'ENCONTRE DE GTS CONSTRUCTION

Article 24

L'Assemblée Générale décide :

- de fixer un budget arrêté à la somme de 5000 €

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les frais de procédures engagées.

Ces appels de fonds seront appelés :
- au 01/10/2024

Vote(nt) **POUR** : **9** copropriétaire(s) totalisant **436 / 436** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 29

POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS

Question n° 30

ADMINISTRATION COURANTE

1. il sera procédé au remplacement du vélux fuyard situé en parties communes.
2. les copropriétaires se plaignent des prestations d'entretien des parties communes - malgré plusieurs relances il n'y a aucune amélioration - un rdv sera fixé sur site en présence du prestataire.
3. il sera procédé au remplacement des compteurs défalcateurs d'eau froide à lecture visuelle, par des compteurs à télé relève.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h15.

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.
Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL
SIGNE EN SEANCE

LE SYNDIC

1043

134 Boulevard Gambetta - 06045 NICE-CEDEX-01
TEL. : 04.93.88.09.06 -E-mail : contact@crouzet-breil.com
Jours de réception :
Lundi 9h00 à 12h00/14h00 à 17h30
Vendredi 9h à12h30

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

Le **lundi 09 octobre 2023** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE DE REUNION DU CABINET CROUZET & BREIL AU 134 BD GAMBETTA A NICE

A été déposé sur le bureau:
- La feuille de présence signée par chaque copropriétaire et chaque mandataire entré en séance

01) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
02) ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE
03) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE
04) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 au 31/12/2022, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES
05) QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2022
06) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
07) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU01/01/2024 AU 31/12/2024
08) FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX
09) FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX (SUPERIEUR A 5%)
10) DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL
11) DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL
12) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
13) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
14) TRAVAUX DE POSE DE CAMERAS DE SURVEILLANCE - DECISION DE PRINCIPE
15) TRAVAUX DE REFECTION DES PARTIES COMMUNES - DECISON A PRENDRE
16) POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS
17) ADMINISTRATION COURANTE

Cette feuille de présence a été contrôlée et signée par le président de séance, et il est constaté que:

Copropriétaires présents :
Madame BIJON CATHY (17) - S.C.I. CTM - M.ESPOSITO (138) - Monsieur DARDOUR LAURENT (3) représentant S.C.I. MALAVEDIB (4) - Monsieur LIDOVE Sébastien (37) - Mademoiselle MARTELLI ALINE (4) - Monsieur MONTANTEME J. ou MONNIER Fl (57) - S.C.I. PARDES PATRIMOINE (146) - Monsieur RAMAUGER PIERRE-EMILE (45) - Madame RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32) - Madame ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1) - S.C.I. SALA C/O AIDA MIZRAHI (99) -
Copropriétaires représentés :
MALAVEDIB (4),
sont présents ou représentés : **12 / 29 copropriétaires, totalisant 583 / 1034 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :
Madame ANTI DANIELLA (34), Madame BOSIO MARIAPAOLA (36), Monsieur CAMOUS CAMILLE (63), M. ou Mme CARLINO (21), M. ou Mme CASAREALE (29), Monsieur CHIORBOLI MICHEL (26), M. ou Mme CURTI Marco (52), M. ou Mme FUSCO RALPH (30), Indivision HALFON S./SOUFFIR M. (33), Société LOCATION NICE (5), Société MF & S Gérante Mme COLOMB (4), Société MF&S Gérante MME COLOMB (5), S.C.I. ONE PIECE NICE (8), Monsieur PAUL ALEXANDRE (4), Société PETITES LOCATIONS Gérant Mme COLOMB Isabelle (13), Madame SOBCZAK Marthe (32), Monsieur VIAENE AXEL (56),
sont absents ou non représentés : 17 / 29 copropriétaires, totalisant 451 / 1034 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
Article 24

M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) est élu Président de Séance.

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **302 / 302** tantièmes.
Vote(s) Non **VOTANT** : **6** copropriétaire(s) totalisant **281 / 583** tantièmes
N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE
Article 24

L'Assemblée Générale nomme M. DARDOUR pour la fonction de Premier Scrutateur de Séance.

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **302 / 302** tantièmes.
Vote(s) Non **VOTANT** : **6** copropriétaire(s) totalisant **281 / 583** tantièmes
N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE
Article 24

L'Assemblée Générale prend acte de la tenue du secrétariat par le Cabinet CROUZET & BREIL, syndic.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **547 / 547** tantièmes.
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **4 / 583** tantièmes.
Se sont abstenus : MARTELLI ALINE (4),
Vote(s) Non **VOTANT** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 583** tantièmes
N'ont pas pris part au vote : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 au 31/12/2022, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES

Article 24

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés du Syndicat des Copropriétaires de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :
- l'état financier
- le compte de gestion générale du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **551 / 583** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 583** tantièmes.
Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05

QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2022

Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2022

Vote(nt) **POUR** : **5** copropriétaire(s) totalisant **249 / 583** tantièmes.
Ont voté pour : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45),
Vote(nt) **CONTRE** : **7** copropriétaire(s) totalisant **334 / 583** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Article 24

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée.
Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, arrêté à la somme de 45 000,00 €uros.
Il sera appelé par quart, soit 11 250,00 €uros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **551 / 583** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 583** tantièmes.
Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU01/01/2024 AU 31/12/2024

Article 24

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée.
Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, arrêté à la somme de 45 000,00 €uros.
Il sera appelé par quart, soit 11 250,00 €uros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **551 / 583** tantièmes.
SALA C/O AIDA MIZRAHI (99),

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 583** tantièmes.
Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08

FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX
Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale, informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, décide de fixer le taux du fonds travaux à 5 % du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'Assemblée Générale du 09/10/2023
Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la Banque Palatine.
La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **583 / 1034** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Question n° 09

FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX (SUPERIEUR A 5%)
Article 25.1

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 10

DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL
Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic le Cabinet CROUZET & BREIL, selon proposition de contrat joint à la convocation, à compter du 01/07/2023 au 30/06/2025.

Conformément à cette proposition, les honoraires sont fixés à 5840.18 € TTC, au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023
Ces honoraires comprennent dorénavant les frais administratifs.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par la proposition de contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée. L'Assemblée Générale :
~~- L'accepte en l'état~~
- La modifie de la façon suivante en accord avec syndic : honoraires fixées à 5 600 € TTC - durée du 01/07/2023 au 30/06/2024

L'Assemblée Générale désigne pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente Assemblée.

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : **9** copropriétaire(s) totalisant **502 / 1034** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **36 / 1034** tantièmes.
Ont voté contre : MARTELLI ALINE (4), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **45 / 1034** tantièmes.
Se sont abstenus : RAMAUGER PIERRE-EMILE (45),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 11

DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL

Article 25.1

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic le Cabinet CROUZET & BREIL, selon proposition de contrat joint à la convocation, à compter du 01/07/2023 au 30/06/2025

Conformément à cette proposition, les honoraires sont fixés à 5840,18 € TTC, au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023
Ces honoraires comprennent dorénavant les frais administratifs.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par la proposition de contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée. L'Assemblée Générale :
~~- L'accepte en l'état~~
- La modifie de la façon suivante en accord avec syndic : honoraires fixées à 5 600 € TTC - durée du 01/07/2023 au 30/06/2024

L'Assemblée Générale désigne pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente Assemblée.

Vote(nt) **POUR** : **9** copropriétaire(s) totalisant **502 / 538** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **36 / 538** tantièmes.
Ont voté contre : MARTELLI ALINE (4), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **45 / 583** tantièmes.
Se sont abstenus : RAMAUGER PIERRE-EMILE (45),

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 12

DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s) :

- M. MONTANTEME,
- M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB)
- M. DARDOUR
- M. HALFON

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **302 / 1034** tantièmes.
Ont voté pour : CTM - M.ESPOSITO (138), DARDOUR LAURENT (3), MALAVEDIB (4), MONTANTEME J. ou MONNIER Fl (57), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99),
Vote(s) Non **VOTANT** : **6** copropriétaire(s) totalisant **281 / 1034** tantièmes
N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorite

Faute de majorité, le quorum n'étant pas atteint, la constitution du conseil syndical n'a pas pu être validé. Un nouveau vote nominatif sera présenté à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale afin d'élire un conseil syndical.

Question n° 13

DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 14

TRAVAUX DE POSE DE CAMERAS DE SURVEILLANCE - DECISION DE PRINCIPE

Article 24

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré se prononce sur la décision de principe pour la pose de caméras de surveillance et mandate le conseil syndical pour l'établissement d'un cahier des charges afin de définir les emplacements souhaités en vue de lancer un appel d'offres. Les devis recueillis seront portés à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **584 / 616** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 616** tantièmes.
Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 15

TRAVAUX DE REFECTION DES PARTIES COMMUNES - DECISON A PRENDRE

Article 24

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré se prononce sur la décision de principe des travaux de réfection des parties communes et mandate le conseil syndical pour l'établissement d'un cahier des charges en vue de lancer un appel d'offres. Les devis recueillis seront portés à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale

Vote(nt) **POUR** : **12** copropriétaire(s) totalisant **584 / 616** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 616** tantièmes.
Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 16

POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS

Joindre un compte rendu des procédures en cours Le demander à GIANQUINTO pour le joindre au PV

Question n° 17

ADMINISTRATION COURANTE

Une réception des travaux de toiture sera effectuée par un maître d'oeuvre afin de vérifier la bonne exécution des travaux.
Une serrure avec une clé irreproductible sera posée au niveau de la porte des caves - les clés seront à retirer chez le syndic.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine.

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.
Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.

Copie certifiée conforme
à l'original signé en séance

Le Syndic

Crouzet & Breil
Habiter aujourd'hui et demain

134 Boulevard Gambetta - 06045 NICE-CEDEX-01
TEL : 04.93.88.09.06 -E-mail : contact@crouzet-breil.com
Jours de réception :
Lundi 9h00 à 12h00/14h00 à 17h30
Vendredi 9h00 à 12h30

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

Le **mercredi 09 juillet 2025** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE DE REUNION DU CABINET CROUZET & BREIL AU 134 BD GAMB ETTA A NICE

A été déposé sur le bureau:
- La feuille de présence signée par chaque copropriétaire et chaque mandataire entré en séance

01) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
02) ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE
03) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE
04) DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL
05) ADMINISTRATION COURANTE

Cette feuille de présence a été contrôlée et signée par le président de séance, et il est constaté que:

Copropriétaires présents :
ANTI DANIELLA (34) représentant BOSIO MARIAPAOLA (36) - CHIORBOLI MICHEL (26) - CURTI Marco (52) - LIDOVE Sébastien (37) - MALAVEDIB (4) - MARTELLI ALINE (4) - MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57) représentant RAMAUGER PIERRE-EMILE (45) , VIAENE AXEL (56) -
Copropriétaires représentés :
BOSIO MARIAPAOLA (36), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), VIAENE AXEL (56),
sont présents ou représentés : 10 / 29 copropriétaires, totalisant 351 / 1034 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :
BIJON CATHY (17), CAMOUS CAMILLE (63), CASAREALE (29), DARDOUR LAURENT (3), ESTATEWISE GROUPE (138), FUSCO RALPH (30), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LOCATION NICE (5), MF & S Gérante Mme COLOMB (4), MF&S Gérante MME COLOMB (5), MONICAZUR Représentée par M Franck MONZALI (21), ONE PIECE NICE (8), PARDES PATRIMOINE (146), PAUL ALEXANDRE (4), PETITES LOCATIONS (13), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOBCZAK Marthe (32),
sont absents ou non représentés : 19 / 29 copropriétaires, totalisant 683 / 1034 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01
ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Article 24

Mme MONNIER Mme MONNIER est élue Président de Séance.

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **232 / 232** tantièmes.
Ont voté pour : ANTI DANIELLA (34), BOSIO MARIAPAOLA (36), MALAVEDIB (4), MONTANTEME J. ou MONNIER Fl (57), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), VIAENE AXEL (56),
Vote(s) Non **VOTANT** : **4** copropriétaire(s) totalisant **119 / 351** tantièmes
N'ont pas pris part au vote : CHIORBOLI MICHEL (26), CURTI Marco (52), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE

Article 24

S.C.I. MALAVEDIB L'Assemblée Générale nomme S.C.I. MALAVEDIB pour la fonction de Premier Scrutateur de Séance.

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **232 / 232** tantièmes.
Ont voté pour : ANTI DANIELLA (34), BOSIO MARIAPAOLA (36), MALAVEDIB (4), MONTANTEME J. ou MONNIER Fl (57), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), VIAENE AXEL (56),
Vote(s) Non **VOTANT** : **4** copropriétaire(s) totalisant **119 / 351** tantièmes
N'ont pas pris part au vote : CHIORBOLI MICHEL (26), CURTI Marco (52), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Article 24

L'Assemblée Générale prend acte de la tenue du secrétariat par le Cabinet CROUZET & BREIL, syndic.

Vote(nt) **POUR** : **9** copropriétaire(s) totalisant **325 / 325** tantièmes.
Ont voté pour : ANTI DANIELLA (34), BOSIO MARIAPAOLA (36), CURTI Marco (52), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER Fl (57), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), VIAENE AXEL (56),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **26 / 351** tantièmes.
Se sont abstenus : CHIORBOLI MICHEL (26),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL

Numerisation du 10/07/25

Article 24

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic le Cabinet CROUZET & BREIL, selon proposition de contrat joint à la convocation, à compter du 02.06.2025 jusqu'au 30.06.2027

Conformément à cette proposition, les honoraires sont fixés à 5.365,67 € HT , soit 6.438,80 € TTC, au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2024 au 31/12/2024.
Ces honoraires comprennent dorénavant les frais administratifs.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par la proposition de contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée. L'Assemblée Générale :
- L'accepte en l'état
~~- La modifie de la façon suivante en accord avec syndic : ...~~

L'Assemblée Générale désigne Mme MONNIER pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente Assemblée.

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **288 / 288** tantièmes.
Ont voté pour : ANTI DANIELLA (34), BOSIO MARIAPAOLA (36), CURTI Marco (52), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER Fl (57), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), VIAENE AXEL (56),
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **63 / 351** tantièmes.
Se sont abstenus : CHIORBOLI MICHEL (26), LIDOVE Sébastien (37),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05
ADMINISTRATION COURANTE

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h16.

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.
Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.

Le président	**Les scrutateurs**	**Le secrétaire**
Mme MONNIER	S.C.I. MALAVEDIB M. BROSSIER	le SYNDIC

Certifié conforme à l'original

DISPOSITIONS GENERALES :

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

ENCHERES :

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de NICE représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 €.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L322-12 du code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

VENTE :

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE :

ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur.

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CLAUSES SPECIFIQUES :

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994).

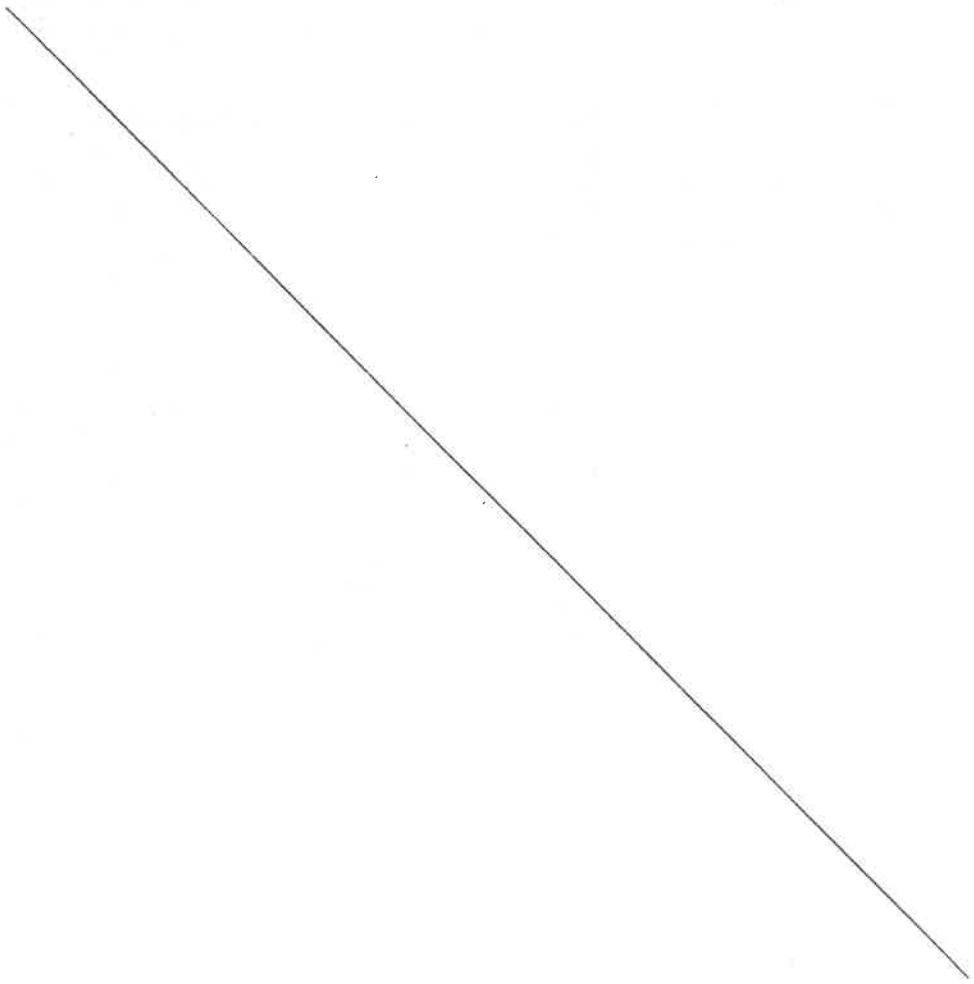
Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.



VISITES :

Les visites seront assurées par le Ministère de la S.A.S. SORRENTINO - BRUNEAU, Huissier de Justice à NICE :

Pour le 1er lot de la vente (dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 26 Avenue de la Lanterne, dénommé "Le France Azur", savoir les lots 3 et les 18/1.000ème des parties communes générales, et 34 et les 1/1.000ème des parties communes générales) :

- Mardi 16 juin 2026 de 10h00 à 11h00 ;
- Mardi 23 juin 2026 de 10h00 à 11h00.

Pour le 2ème lot de la vente (dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 4 Avenue du Parc et 169 Avenue Saint Lambert, dénommé "L'Aldebaran", savoir les lots 61 et les 140/1.000ème des parties communes générales et 3 et les 11/1.000ème des parties communes générales) :

- Mardi 16 juin 2026 de 14h00 à 15h00 ;
- Mardi 23 juin 2026 de 14h00 à 15h00.

Pour le 3ème lot de la vente (dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 2 Place Wilson et 5 Rue Foncet, ayant son entrée au 2 Allée Sandro Pertini, savoir le lot 35 et les 1/64èmes des parties communes générales) :

- Mardi 16 juin 2026 de 16h00 à 17h00 ;
- Mardi 23 juin 2026 de 16h00 à 17h00.

Pour le 4ème lot de la vente (dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 4 Avenue Georges Clemenceau, savoir le lot 19 et les 3/1.000ème des parties communes générales) :

- Lundi 15 juin 2026 de 14h00 à 15h00 ;
- Lundi 22 juin 2026 de 14h00 à 15h00.

Pour le 5ème lot de la vente (dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 14-18 Avenue Georges Clemenceau, dénommé "Villa des Fleurs", savoir le lot 21 et les 2/1.000ème des parties communes générales :

- Lundi 15 juin 2026 de 15h30 à 16h30 ;
- Lundi 22 juin 2026 de 15h30h à 16h30.

Pour les 6ème, 7ème et 8ème lots de la vente (dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 66 Rue de France, savoir les lots 36 et les 4/1.000ème des parties communes générales, 35 et les 4/1.000ème des parties communes générales, et 38 et les 5/1.000ème des parties communes générales) :

- Lundi 15 juin 2026 de 10h00 à 11h00 ;
- Lundi 22 juin 2026 de 10h00 à 11h00.

MISE A PRIX - CONDITION DE L'ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu aux conditions suivantes :

EN HUIT (8) LOTS :

1er lot de la vente :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 26 Avenue de la Lanterne, dénommé "Le France Azur", cadastré **section NW 20**, ayant fait l'objet d'un cahier de charges par Maître HERMANT, Notaire, le 12 mars 1959, publié au 1er Bureau des Hypothèques de NICE le 27 mai 1959, Vol. 2659 n° 8 et d'un rectificatif à cahier des charges par Maître HERMANT, Notaire, le 1er juin 1960, publié le 25 juillet 1960, Vol. 2889 n° 3 ;

Savoir le **lot 3** (un studio au rez-de-chaussée d'une surface HABITABLE (Loi Carrez) de 30,78 m² (pour une surface totale de 47,41 m²) composé d'une entrée avec placard, une salle de douche avec wc, une pièce principale à usage de chambre à coucher et de salon, un espace cuisine ouvrant sur la pièce principale avec la jouissance exclusive et particulière d'une partie de la terrasse portant le n° 3) et les 18/1.000ème des parties communes générales et le **lot 34** (une cave aux droits de la terrasse) et les 1/1.000ème des parties communes générales ;

Sur une mise à prix de cinquante mille euros (50.000 €), avec faculté de baisse du quart en cas d'enchère déserte.

2ème lot de la vente :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 4 Avenue du Parc et 169 Avenue Saint Lambert, dénommé "L'Aldebaran", cadastré **section LN 557**, ayant fait l'objet ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété / Etat Descriptif de Division aux termes d'un acte reçu par Maître AZUELOS, Notaire, le 7 août 1974, publié au 1er Bureau des Hypothèques de NICE le 21 août 1974, Vol. 1827 AP 6, d'un modificatif à E.D.D. aux termes d'un acte reçu par Maître RICARD, Notaire, le 8 juillet 1985, publié le 24 juillet 1985, Vol. 7776 AP 5, d'un PV du cadastre en date du 11 juillet 1995, publié le 11 juillet 1985, Vol. 1995 AP 5217 ;

Savoir le **lot 61** (un appartement de deux pièces au rez-de-chaussée d'une surface habitable (loi Carrez) de 26,11 m² (et de 56,61 m² avec la terrasse-jardin) composé d'un couloir d'entrée ouvrant sur un volume à usage de salon, un espace cuisine ouvert sur l'espace salon, une chambre, ne salle de bain avec cabinet de toilette, et la jouissance privative et perpétuelle d'une parcelle de terre à usage de jardin et les 140/1.000ème des parties communes générales et le **lot 3** (une cave) et les 11/1.000ème des parties communes générales ;

Sur une mise à prix de quatre-vingt mille euros (80.000 €), avec faculté de baisse du quart en cas d'enchère déserte.

3ème lot de la vente :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 2 Place Wilson et 5 Rue Foncet, ayant son entrée au 2 Allée Sandro Pertini, cadastré **section LC 67**, ayant fait l'objet d'un cahier des charges publié au 1er Bureau des Hypothèques de NICE Vol. 296/18, d'un E.D.D. reçu par Maître LATIL, Notaire, le 26 juin 1959, publié le 6 juin 1961, Vol. 3106 n° 38, d'un modificatif à EDD reçu par Maître DESMARIS, Notaire, le 8 août 1962, publié le 5 juin 1964, Vol. 4131 n° 21 ;

Savoir le **lot 35** (un studio au 5ème étage) d'une surface (loi Carrez) de 14,53 m² (pour une surface totale de 15,48 m²), composé d'une pièce principale avec placard, une cuisine et une salle de douche avec wc et les 1/64ème des parties communes générales ;

Sur une mise à prix de trente-cinq mille euros (35.000 €), avec faculté de baisse du quart en cas d'enchère déserte.

4ème lot de la vente :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 4 Avenue Georges Clemenceau, cadastré **section LA 200**, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division reçu par Maître WIDENLOCHER, Notaire, le 6 juin 1979, publié au 1er Bureau des Hypothèques de NICE le 3 août 1979, Vol. 4476 AP 12, d'un modificatif à Règlement de copropriété et Etat Descriptif de Division par Maître FERAUD, Notaire, le 27 décembre 1991, publié les 13 janvier 1992, Vol. 92 AP 251, suivi d'une attestation rectificative du 14 avril 1992, publiée le 16 avril 1992, Vol. 1992 AP 2355, d'un acte rectificatif à modificatif à R.C. et E.D.D. par Maître FERAUD, Notaire, le 7 avril 1994, publié le 13 avril 1994, Vol. 1994 AP 2940, d'un modificatif à E.D.D. par Maître HERVET, Notaire, le 26 mars 1997, publié le 19 décembre 1997, Vol. 1997 P 10110, d'un modificatif à E.D.D. par Maître JARDILLER, Notaire, le 28 avril 2000, publié le 10 novembre 2000, Vol. 2000 P 10801, d'un modificatif à E.D.D. par Maître KURGANSKY, Notaire, le 11 juin 2002, publié le 21 août 2002, Vol. 2002 P 7940 ;

Savoir le **lot 19** (un studio au 1er étage) d'une surface (loi Carrez) de 12,94 m² (pour une surface totale de 13,81 m²) composé d'une pièce cuisine/séjour et d'une salle d'eau/wc et les 3/1.000ème des parties communes générales ;

Sur une mise à prix de quarante mille euros (40.000 €), avec faculté de baisse du quart en cas d'enchère déserte.

5ème lot de la vente :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 14-18 Avenue Georges Clémenceau, dénommé "Palais des Logs – Palais des Fleurs", cadastré **section LA 183**, ayant fait l'objet d'un Règlement de Copropriété publié au Bureau des Hypothèque de NICE Vol. 1361/7 et d'un Etat Descriptif de Division reçu par Maître FOSSATI, Notaire, le 25 novembre 1960, publié le 30 novembre 1960, Vol. 2957 n° 20, d'un modificatif à règlement de copropriété reçu par Maître BRIAUT-GRINDA, Notaire à NICE, le 14 novembre 2024, publié au S.P.F. de NICE le 26 novembre 2024, Vol. 2024 P 25166, et d'un modificatif à règlement de copropriété reçu par Maître BRIAUT-GRINDA, Notaire à NICE, le 24 juillet 2025, publié au S.P.F. de NICE le 28 juillet 2025, Vol. 2025 P 16867 ;

Savoir le **lot 21** (un studio au 5ème étage) d'une surface (loi Carrez) de 5,01 m² (pour une surface totale de 6,31 m²) composé d'une pièce cuisine/séjour et d'une salle d'eau/wc et les 2/1.000ème des parties communes générales ;

Sur une mise à prix de quinze mille euros (15.000 €), avec faculté de baisse du quart en cas d'enchère déserte.

6ème lot de la vente :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 66 Rue de France, cadastré **section KW 239**, ayant fait l'objet d'un Règlement de Copropriété par Maître JARDILLIER, Notaire, le 26 mars 1957, publié au 1er Bureau des Hypothèques de NICE le 30 avril 1957, Vol. 2310 n° 3, d'un modificatif Règlement de Copropriété par Maître PERROT, Notaire, le 28 décembre 1993, publié le 15 février 1994, Vol. 1994 BP 771, d'un modificatif à E.D.D. par Maître PERROT, Notaire, le 7 juin 1994, publié le 13 juillet 1994, Vol. 1994 BP 3311, d'un modificatif à E.D.D. par Maître DOMENGE, Notaire, le 26 novembre 1999, publié le 7 janvier 2000, Vol. 2000 P 109, d'un modificatif à Etat Descriptif de Division par Maître SERVAN, Notaire, le 15 avril 2003, publié le 7 mai 2003, Vol. 2003 P 2628, d'un modificatif à Etat Descriptif de Division par Maître SERVAN, Notaire, le 15 avril 2003, publié le 7 mai 2003, Vol. 2003 P 2629, d'un modificatif à E.D.D. par Maître CHAMPAGNE, Notaire, le 17 septembre 2008, publié le 1er octobre 2008, Vol. 2008 P 5035, suivi d'une attestation valant reprise pour ordre du 17 septembre 2008, publiée le 14 octobre 2008, Vol. 2008 D 9265, d'un modificatif à E.D.D. par Maître CHAMPAGNE, Notaire, le 1er octobre 2009, publié le 26 novembre 2009, Vol. 2009 P 5197, d'un modificatif à E.D.D. par Maître DORAS, Notaire, le 28 juillet 2022, publié le 3 août 2022, Vol. 2022 P 20824, et d'un modificatif à E.D.D. par Maître DORAS, Notaire, le 28 juillet 2022, publié le 12 août 2022, Vol. 2022 P 21883 ;

Savoir le **lot 36** (un studio au 5ème étage) d'une surface (loi Carrez) de 8,28 m² (pour une surface totale de 17,22 m²), composé d'une pièce principale avec coin cuisine et une salle douche avec sanibroyeur et les 4/1.000ème des parties communes générales ;

Sur une mise à prix de vingt-huit mille euros (28.000 €), avec faculté de baisse du quart en cas d'enchère déserte.

7ème lot de la vente :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 66 Rue de France, cadastré **section KW 239**, ayant fait l'objet d'un Règlement de Copropriété par Maître JARDILLIER, Notaire, le 26 mars 1957, publié au 1er Bureau des Hypothèques de NICE le 30 avril 1957, Vol. 2310 n° 3, d'un modificatif Règlement de Copropriété par Maître PERROT, Notaire, le 28 décembre 1993, publié le 15 février 1994, Vol. 1994 BP 771, d'un modificatif à E.D.D. par Maître PERROT, Notaire, le 7 juin 1994, publié le 13 juillet 1994, Vol. 1994 BP 3311, d'un modificatif à E.D.D. par Maître DOMENGE, Notaire, le 26 novembre 1999, publié le 7 janvier 2000, Vol. 2000 P 109, d'un modificatif à Etat Descriptif de Division par Maître SERVAN, Notaire, le 15 avril 2003, publié le 7 mai 2003, Vol. 2003 P 2628, d'un modificatif à Etat Descriptif de Division par Maître SERVAN, Notaire, le 15 avril 2003, publié le 7 mai 2003, Vol. 2003 P 2629, d'un modificatif à E.D.D. par Maître CHAMPAGNE, Notaire, le 17 septembre 2008, publié le 1er octobre 2008, Vol. 2008 P 5035, suivi d'une attestation valant reprise pour ordre du 17 septembre 2008, publiée le 14 octobre 2008, Vol. 2008 D 9265, d'un modificatif à E.D.D. par Maître CHAMPAGNE, Notaire, le 1er octobre 2009, publié le 26 novembre 2009, Vol. 2009 P 5197, d'un modificatif à E.D.D. par Maître DORAS, Notaire, le 28 juillet 2022, publié le 3 août 2022, Vol. 2022 P 20824, et d'un modificatif à E.D.D. par Maître DORAS, Notaire, le 28 juillet 2022, publié le 12 août 2022, Vol. 2022 P 21883 ;

Savoir le **lot 35** (un studio au 5ème étage) d'une surface (loi Carrez) de 9,02 m² (pour une surface totale de 11,10 m²), composé d'une pièce principale avec coin cuisine et une salle douche avec sanibroyeur et les 4/1.000ème des parties communes générales ;

Sur une mise à prix de vingt-huit mille euros (28.000 €), avec faculté de baisse du quart en cas d'enchère déserte.

8ème lot de la vente :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 66 Rue de France, cadastré **section KW 239**, ayant fait l'objet d'un Règlement de Copropriété par Maître JARDILLIER, Notaire, le 26 mars 1957, publié au 1er Bureau des Hypothèques de NICE le 30 avril 1957, Vol. 2310 n° 3, d'un modificatif Règlement de Copropriété par Maître PERROT, Notaire, le 28 décembre 1993, publié le 15 février 1994, Vol. 1994 BP 771, d'un modificatif à E.D.D. par Maître PERROT, Notaire, le 7 juin 1994, publié le 13 juillet 1994, Vol. 1994 BP 3311, d'un modificatif à E.D.D. par Maître DOMENGE, Notaire, le 26 novembre 1999, publié le 7 janvier 2000, Vol. 2000 P 109, d'un modificatif à Etat Descriptif de Division par Maître SERVAN, Notaire, le 15 avril 2003, publié le 7 mai 2003, Vol. 2003 P 2628, d'un modificatif à Etat Descriptif de Division par Maître SERVAN, Notaire, le 15 avril 2003, publié le 7 mai 2003, Vol. 2003 P 2629, d'un modificatif à E.D.D. par Maître CHAMPAGNE, Notaire, le 17 septembre 2008, publié le 1er octobre 2008, Vol. 2008 P 5035, suivi d'une attestation valant reprise pour ordre du 17 septembre 2008, publiée le 14 octobre 2008, Vol. 2008 D 9265, d'un modificatif à E.D.D. par Maître CHAMPAGNE, Notaire, le 1er octobre 2009, publié le 26 novembre 2009, Vol. 2009 P 5197, d'un modificatif à E.D.D. par Maître DORAS, Notaire, le 28 juillet 2022, publié le 3 août 2022, Vol. 2022 P 20824, et d'un modificatif à E.D.D. par Maître DORAS, Notaire, le 28 juillet 2022, publié le 12 août 2022, Vol. 2022 P 21883 ;

Savoir le **lot 38** (une chambre mansardée) d'une surface (loi Carrez) de 6,57 m² composé d'un chambre mansardée avec coin cuisine et une salle de douche avec wc et les 5/1.000ème des parties communes générales ;

Sur une mise à prix de vingt-huit mille euros (28.000 €) avec faculté de baisse du quart en cas d'enchère déserte.

Fait à NICE, le 22 avril 2026.