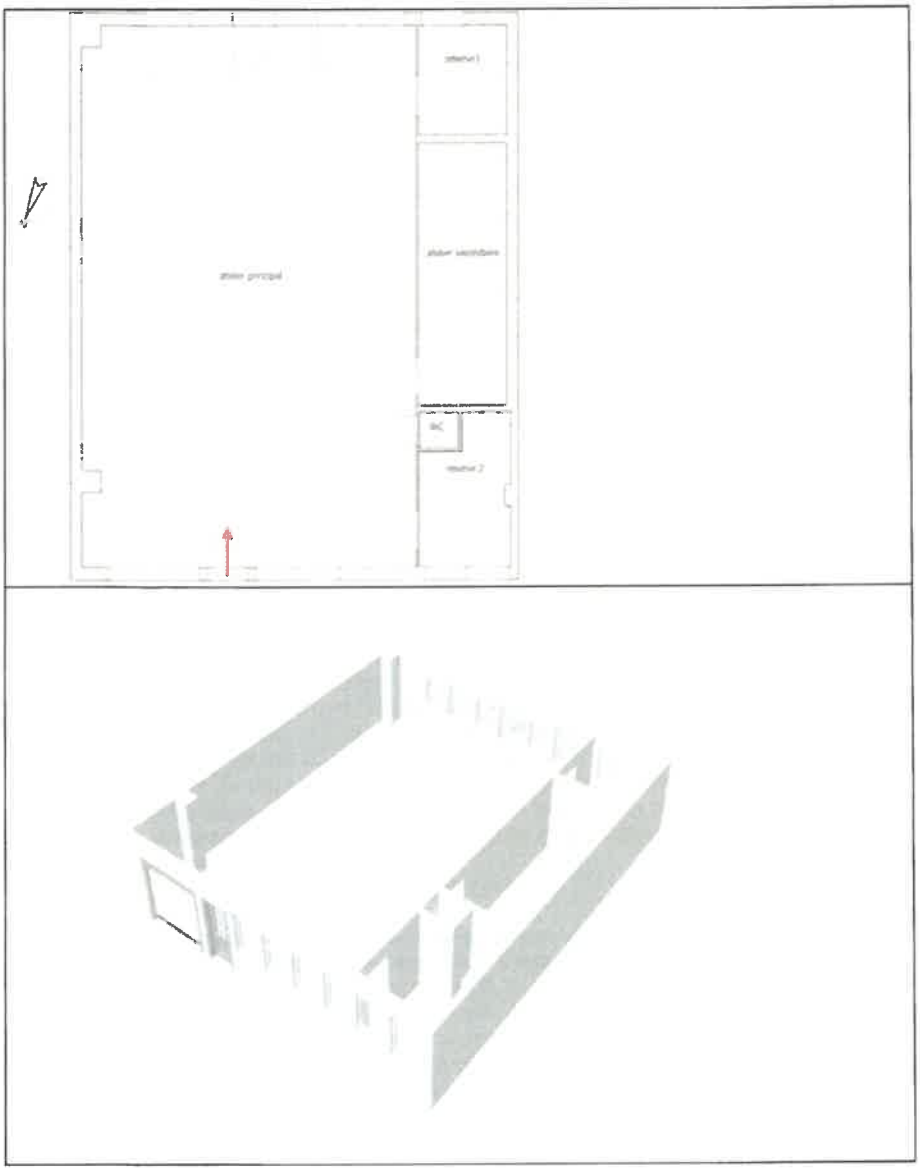


Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

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 2023 au 31 décembre 2023.

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 06/01/2023
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@kp certification.fr Site : www.kp certification.fr
Tel : 05 33 89 39 30
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE : 7022 Z
Enr487/R LE CERTIFICAT V011 du 10 01 2022

PARMEXPERTS

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.c bis)

N° :..... 23/IMO/11945 N° ADEME :..... 2306T4172625M Valable jusqu'au :..... 22/11/2033 Le cas échéant, nature de l'ERP : locaux d'entreprise (bureaux) Année de construction :...1991	Date (visite) :.....23/11/2023 Diagnostiqueur :..MICEK Pierre Signature : S.A.S PARMEXPERTS

Adresse :..... Parc d'Activité Lingostière 16, Chemin de Saquier (N° de lot: 29) 06200 NICE

☒ Bâtiment entier ☐ Partie de bâtiment (à préciser) S_{th} : 148 m²

Propriétaire : Nom :..... EIRL ALAIN DELAVILLE Adresse :..... Parc d'Activité Lingostière 16, Chemin de Saquier 06200 NICE	**Gestionnaire** (s'il y a lieu) : Nom :..... Adresse :.....

Consommations annuelles d'énergie

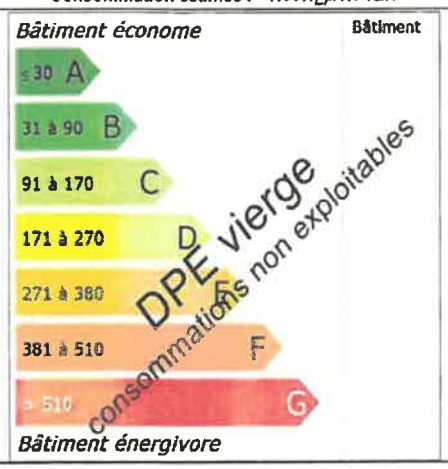
Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : - $kWh_{EP}/m^2.an$

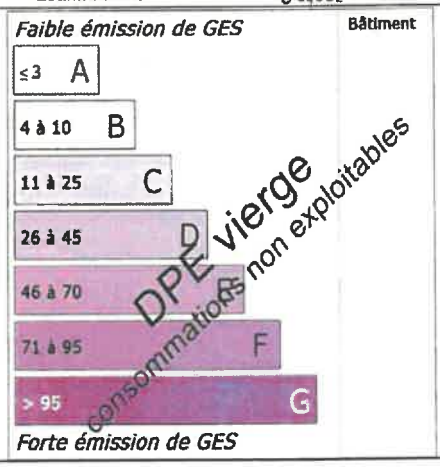


Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : - $kg_{éqCO_2}/m^2.an$



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation,éclairage
Murs : Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur 30 cm non isolé donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur un local chauffé	**Système de chauffage :** Autres émetteurs à effet joule (système individuel)	**Système de production d'ECS :** Néant
Toiture : Dalle béton donnant sur l'extérieur (terrasse)		**Système d'éclairage :** Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) métal avec vitrage simple Fenêtres oscillantes métal sans rupture de ponts thermiques simple vitrage	**Système de refroidissement :** Néant	**Système de ventilation :** Ventilation par ouverture des fenêtres
Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	**Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :** Néant	
Nombre d'occupants : Néant	**Autres équipements consommant de l'énergie :** Néant	

Énergies renouvelables Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 $kWh_{EP}/m^2.an$

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour disposer de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.
L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant

Diagnostic de performance énergétique
(6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie
- ❑ Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage
- ❑ Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- ❑ Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- ❑ Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation
- ❑ Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire
- ❑ Arrêter les chauffes eau pendant les périodes d'inoccupation.
- ❑ Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été
- ❑ Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage
- ❑ Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- ❑ Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- ❑ Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans les sanitaires.
- ❑ Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique
- ❑ Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- ❑ Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- ❑ Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel
- ❑ Éteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- ❑ Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- ❑ Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- ❑ Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux.
- ❑ Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- ❑ En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments
Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité interessante.	

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP** - Nom de l'opérateur : MICEK Pierre, numéro de certification : 27 obtenue le 01/05/2022*

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.logement.gouv.fr, rubrique Performance énergétique

www.ademe.fr

cofrac
CERTIFICATION DE PERSONNES
Accréditation N° 4-0590
Portées disponibles sur
www.cofrac.fr

L.C.P
la certification de personnes

CERTIFICATION

attribuée à:

Monsieur MICEK Pierre

Certificat N°: LCP-0027

Diagnostic de performance énergétique	Certificat valide du: 18-09-2018 Jusqu'au: 18-09-2021*
tous types de bâtiments	

Arrêté du 13 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 16 octobre 2006 modifié 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

Fait à Besançon, le 09/05/2015
Christie DEWASMES
La Présidente

* Sous réserve du respect des engagements contractuels et des résultats positifs des opérations de surveillance. La validité de ce certificat peut être vérifiée sur le site www.lcp.expert

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 : 23/IMO/11945
Date du repérage : 23/11/2023
Heure d'arrivée : 14 h 30
Durée du repérage : 02 h 20

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 :..... **Parc d'Activité Lingostière**
16, Chemin de Saquier (29)
Commune :..... **06200 NICE**
Section cadastrale BN, Parcelle(s) n° 228
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 29

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :.. **EIRL ALAIN DELAVILLE**
Adresse :..... **Parc d'Activité Lingostière**
16, Chemin de Saquier
06200 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 :..... **533880456**
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 : 133,52 m² (cent trente-trois mètres carrés cinquante-deux)
Surface au sol totale : 133,52 m² (cent trente-trois mètres carrés cinquante-deux)

Certificat de superficie n° 23/IMO/11945

Loi Carrez

Résultat du repérage

Date du repérage : **23/11/2023**

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 bâti visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
1er étage - Atelier principal	106,33	106,33	
1er étage - Réserve1	5,83	5,83	
1er étage - Atelier secondaire	13,93	13,93	
1er étage - Réserve2	7,43	7,43	

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

Surface loi Carrez totale : 133,52 m² (cent trente-trois mètres carrés cinquante-deux)
Surface au sol totale : 133,52 m² (cent trente-trois mètres carrés cinquante-deux)

Fait à **NICE**, le **23/11/2023**

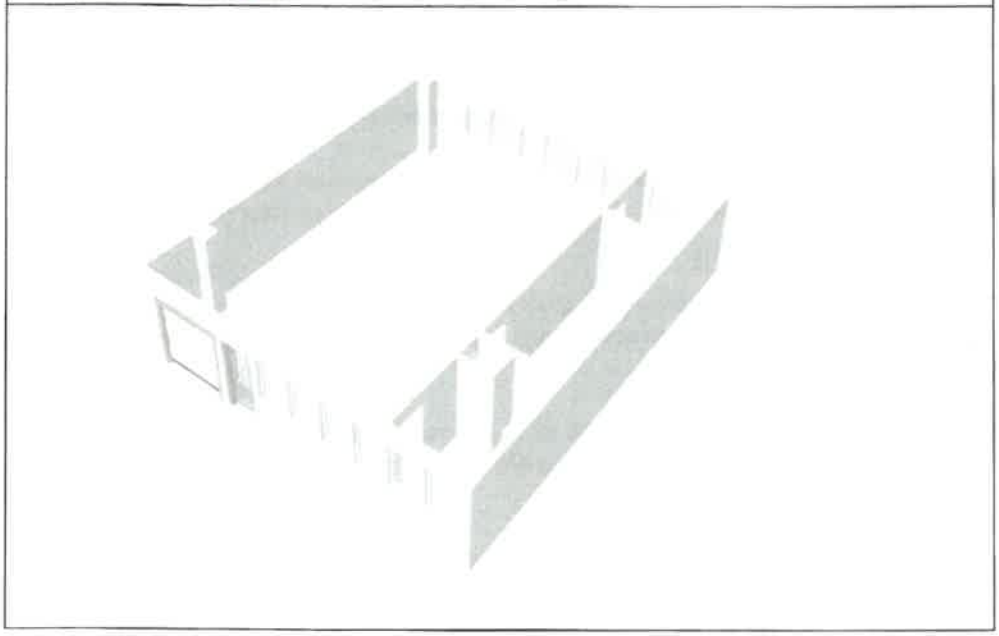
Par : Richard AUDA

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 00026 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 880 456

Aucun document n'a été mis en annexe

Certificat de superficie n° 23/IMO/11945

Loi Carrez



(13)

Certificat de superficie n° 23/IMO/11945 — 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
Cer487@LE CERTIFICAT V011 du 10 01 2022

114

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 : 23/IMO/11945
Réalisé par Richard AUDA
Pour le compte de SAS PARMEXPERTS

Date de réalisation : 12 décembre 2023 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
16 Chem. de Saquier
06200 Nice

Référence(s) cadastrale(s):
BN0228

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur
EIRL ALAIN DELAVILLE
Acquéreur
-

Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

SYNTHESES

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.3
PPRn	Mouvement de terrain	approuvé	16/03/2020	oui	oui (1)	p.3
PPRn	Inondation Par une crue (débordement de cours...	prescrit	25/03/2020	oui	non	p.4
PPRn	Inondation	révisé	15/01/2014	oui	oui (1)	p.4
PPRn	Feu de forêt	approuvé	07/02/2017	oui	oui (1)	p.5
PPRn	Inondation Debordement rapide (torrentiel)	approuvé	17/11/1999	non	non	p.6
PPRn	Mouvement de terrain [illegible]	approuvé	05/12/2005	non	non	p.6
SIS (2)	Pollution des sols	approuvé	07/10/2019	non	-	p.6
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						

S.A.S au capital de 10 000 € 1, Rue ANDRIOLI Impasse Mercedes 06000 NICE
Tel : 04.92.07.05.50 / Fax : 04.92.07.05.55 Mail : contact@parmexperts.fr
RCS 533 880 456 NAF 7112B TVA Intra : FR78 533880456 Assurance RC n° AM-565250

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	5 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.

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

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 FORTE (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		Non	
Canalisation TMD		**Oui**	*Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.*

Source des données : https://www.georisques.gouv.fr/

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

SOMMAIRE

Synthèses 1
Imprimé officiel 5
Localisation sur cartographie des risques 6
Déclaration de sinistres indemnisés 9
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions 12
Annexes 13

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

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est annexé à des baux 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 : 12/12/2023

Parcelle(s) : BN0228

16 Chem. de Saquier 06200 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 générés 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 [X] — Mvt de terrain différentiel [ ] — Séisme [X] — Cyclone [ ] — Eruption volcanique [ ]
Feu de forêt [X] — 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 générés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque minier [ ] — 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 générés 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 travaux associés à l'immeuble est exigée ainsi que leur montant, probable et constaté, sur place à l'acte de vente ou au contrat de location : oui [ ] non [ ]

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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 réglementaire 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 NMT (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe NMT* : 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 19139 du 03/10/2019 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 l'échéance : oui [ ] non [ ]

Parties concernées

Vendeur : EIRL ALAIN DELAVILLE — à — le

Acquéreur : - — à — le

¹ cf. section "Réglementation et prescriptions de travaux".
1. Porté à connaître par le vendeur - bailleur - donateur - parlyr1 et sur sa seule responsabilité
Attention ! S'il 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 concernent le bien immobilier, ne sont pas assurables par cet état.

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

Séisme

PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

Concerné*

* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques

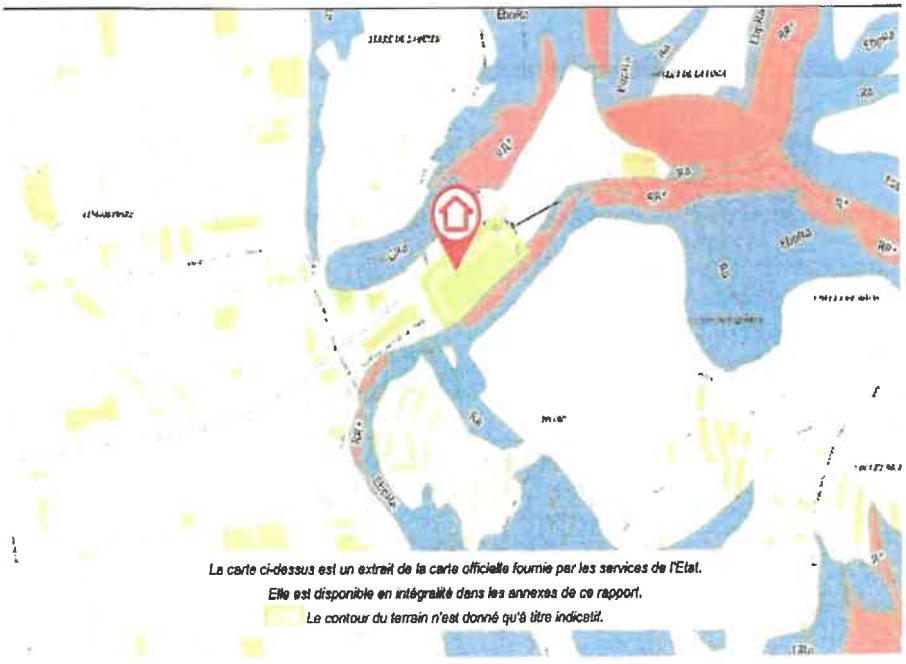
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020

Concerné*

* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques



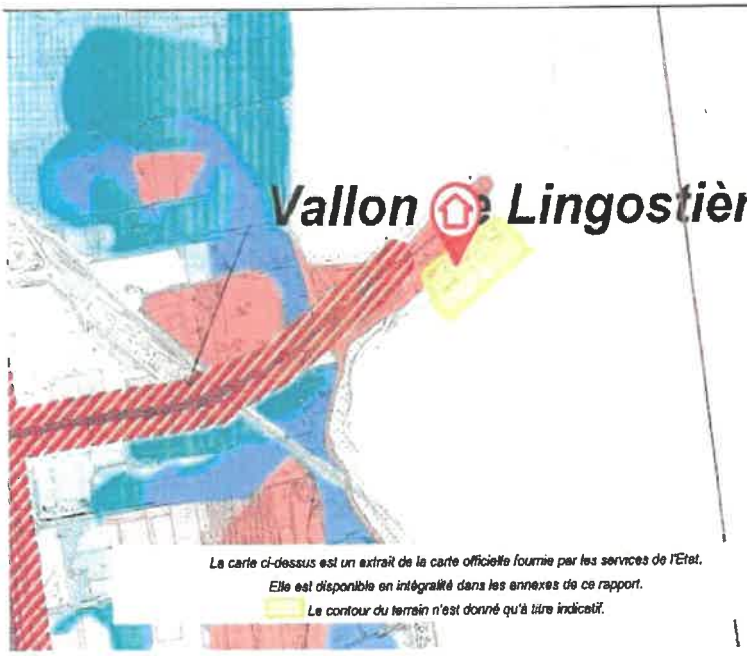
La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

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

Inondation	Concerné*
PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), prescrit le 25/03/2020	

** Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.*
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.

Inondation	Concerné*
PPRn Inondation, révisé le 15/01/2014	** 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.

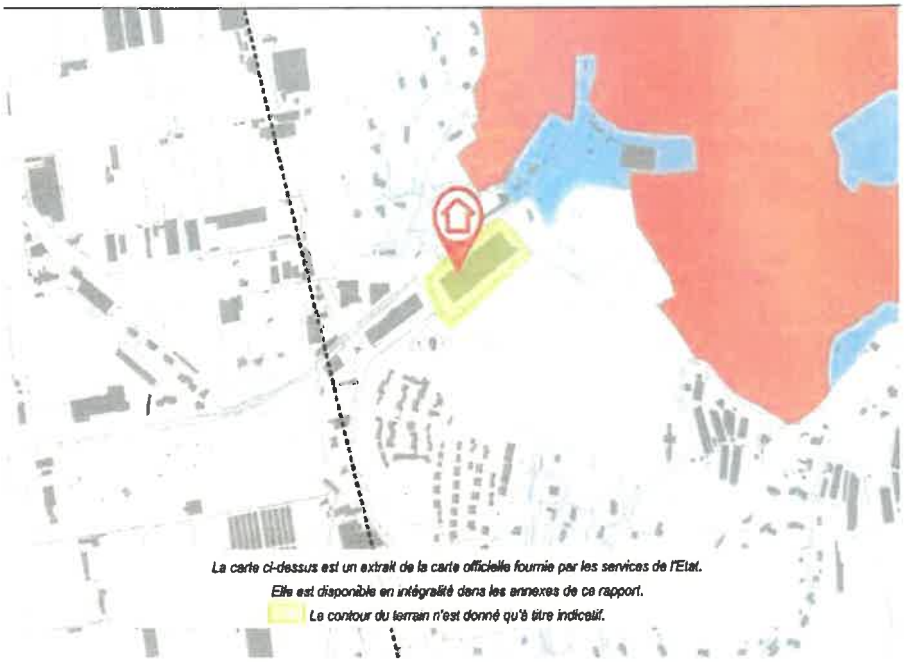
PARMEXPERTS
Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics Immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

Feu de forêt

PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017

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.

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

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
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	09/09/2023	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/10/2020	03/10/2020	09/10/2020	☐
Marée de tempête	02/10/2020	03/10/2020	09/10/2020	☐
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	15/01/2014	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	15/08/2012	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/11/2010	16/11/2010	10/04/2011	☐
Mouvement de terrain	30/10/2010	25/12/2010	22/05/2011	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	04/05/2010	04/05/2010	26/05/2010	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	19/02/2010	19/02/2010	26/05/2010	☐
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	☐
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	23/04/2006	☐

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

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
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	22/02/2006	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	23/04/2006	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	22/02/2006	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	23/04/2006	☐
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	22/02/2006	☐
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	14/08/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2000	24/11/2000	14/08/2001	☐
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	14/08/2001	☐
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	14/08/2001	☐
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	10/08/1994	☐
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	05/10/1992	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	24/05/1992	24/05/1992	27/02/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/05/1992	19/05/1992	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	26/02/1989	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/

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

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 :
16 Chem. de Saquier
Parcelle(s) : BN0228
06200 Nice
France

Etabli le :

Vendeur :

EIRL ALAIN DELAVILLE

Acquéreur :

-

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

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

Pour le PPR « Mouvement de terrain » approuvé le 16/03/2020, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "cuve, citerne ou contenant de produit dangereux ou vulnérable (dont les citernes de gaz)." : référez-vous au règlement, page(s) 64

- Quelle que soit la zone et sous la condition "ouvrage de protection (commune ou établissement public de coopération intercommunal compétent)." : référez-vous au règlement, page(s) 64

- Quelle que soit la zone et sous la condition "ouvrage de protection individuel ou collectif (propriétaire ou ayant droit)." : référez-vous au règlement, page(s) 64

Pour le PPR « Inondation » révisé le 15/01/2014, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- En zone "R2" et sous la condition "bâtiment de classe1, établissement indispensable à la sécurité publique et stratégiques pour la gestion de crise." : référez-vous au règlement, page(s) 58,59

- En zone "R2" et sous la condition "construction à usage d habitation." : référez-vous au règlement, page(s) 68

- En zone "R2" et sous la condition "entreprise de plus de 20 salariés." : référez-vous au règlement, page(s) 65,66

- Quelle que soit la zone et sous la condition "entreprises de moins de 20 salariés" : référez-vous au règlement, page(s) 64

- Quelle que soit la zone et sous la condition "noue ou exutoire (bénéficiaire d'ouvrage)." : référez-vous au règlement, page(s) 79

- Quelle que soit la zone et sous la condition "partie aval du vallon (gestionnaire du Domaine Public Fluvial)." : référez-vous au règlement, page(s) 80

- Quelle que soit la zone et sous la condition "réseau de transport d énergie, de communication ou d'alimentation en eau potable, considéré comme stratégique." : référez-vous au règlement, page(s) 63

- Quelle que soit la zone et sous la condition "station d épuration non considérée comme stratégique." : référez-vous au règlement, page(s) 63

- Quelle que soit la zone et sous la condition "végétaux." : référez-vous au règlement, page(s) 79,80

Pour le PPR « Feu de forêt » approuvé le 07/02/2017, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "avenue de Brès." : référez-vous au règlement, page(s) 27

- En zone "Bleu clair (B2)" et sous la condition "bâtiment situé à plus de 200 mètres d'un point d'eau." : référez-vous au règlement, page(s) 25,26

- Quelle que soit la zone et sous la condition "chemin du Golfan, chemin du Contéo, chemin des crêtes de Féric." : référez-vous au règlement, page(s) 26,27

- Quelle que soit la zone et sous la condition "chemin du Ray et d'Aspremont." : référez-vous au règlement, page(s) 27

- Quelle que soit la zone et sous la condition "citerne ou réserve aérienne d'hydrocarbures liquide ou liquéfié (propriétaire, exploitant, ou utilisateur)." : référez-vous au règlement, page(s) 28

- Quelle que soit la zone et sous la condition "ouvrage de protection (face aux incendies de forêt) (gestionnaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 25

- Quelle que soit la zone et sous la condition "parcelle AS57 sur le chemin de Candeu." : référez-vous au règlement, page(s) 27

- Quelle que soit la zone et sous la condition "parcelles IK-49-53-65 sur le chemin du clos de Contéo." : référez-vous au règlement, page(s) 27

- Quelle que soit la zone et sous la condition "parcelles MZ233-254 et MY-173-269 sur le chemin du vallon de Terron." : référez-vous au règlement, page(s) 27

- Quelle que soit la zone et sous la condition "voie ouverte à la circulation publique (débroussaillement)." : référez-vous au règlement, page(s) 28

- Quelle que soit la zone et sous la condition "voie privée donnant accès à construction, chantier, ou installation." : référez-vous au règlement, page(s) 28

Documents de référence

> Règlement du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

> Règlement du PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020

> Règlement du PPRn Inondation, révisé le 15/01/2014

> Règlement du PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017

> Note de présentation du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

> Note de présentation du PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020

> Note de présentation du PPRn Inondation, révisé le 15/01/2014

> Note de présentation du PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

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

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par SAS PARMEXPERTS en date du 12/12/2023 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 Mouvement de terrain et par la réglementation du PPRn Mouvement de terrain approuvé le 16/03/2020
  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 Feu de forêt et par la réglementation du PPRn Feu de forêt approuvé le 07/02/2017
  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 Inondation, révisé le 15/01/2014
- 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

A 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.

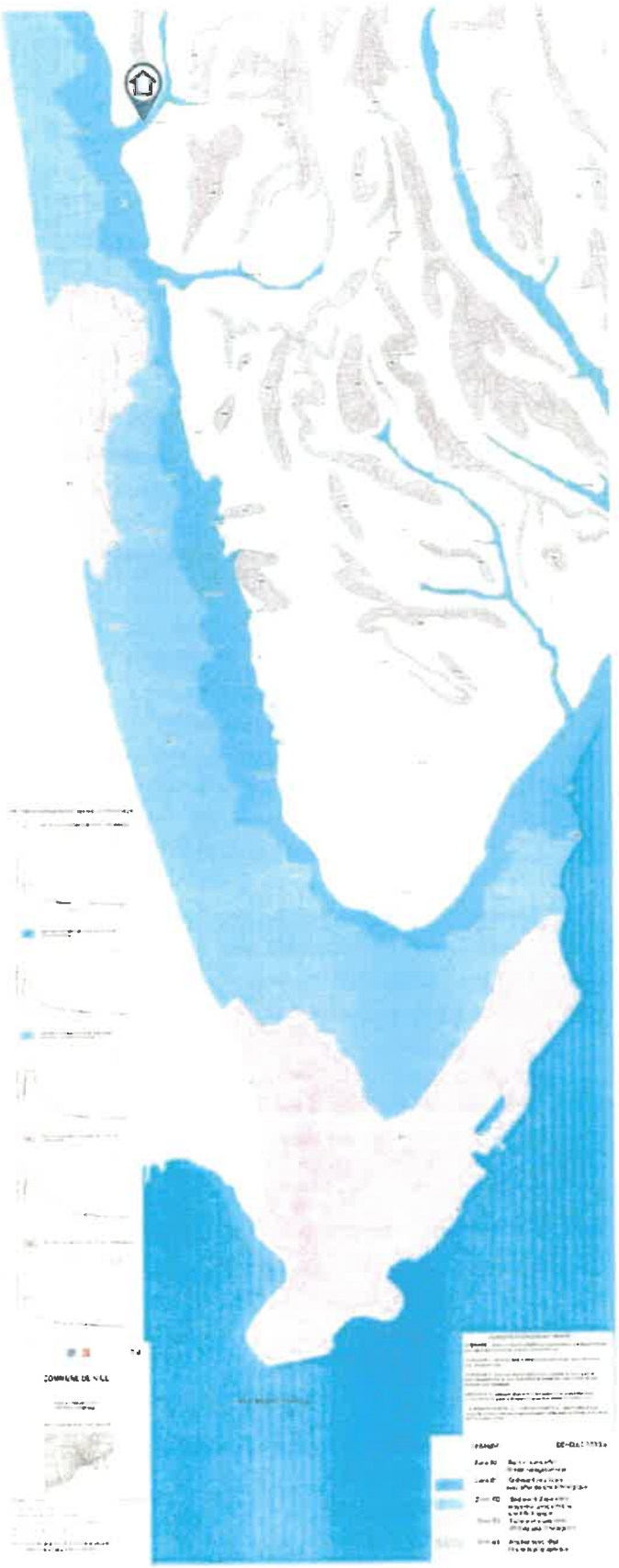
Article 4 :

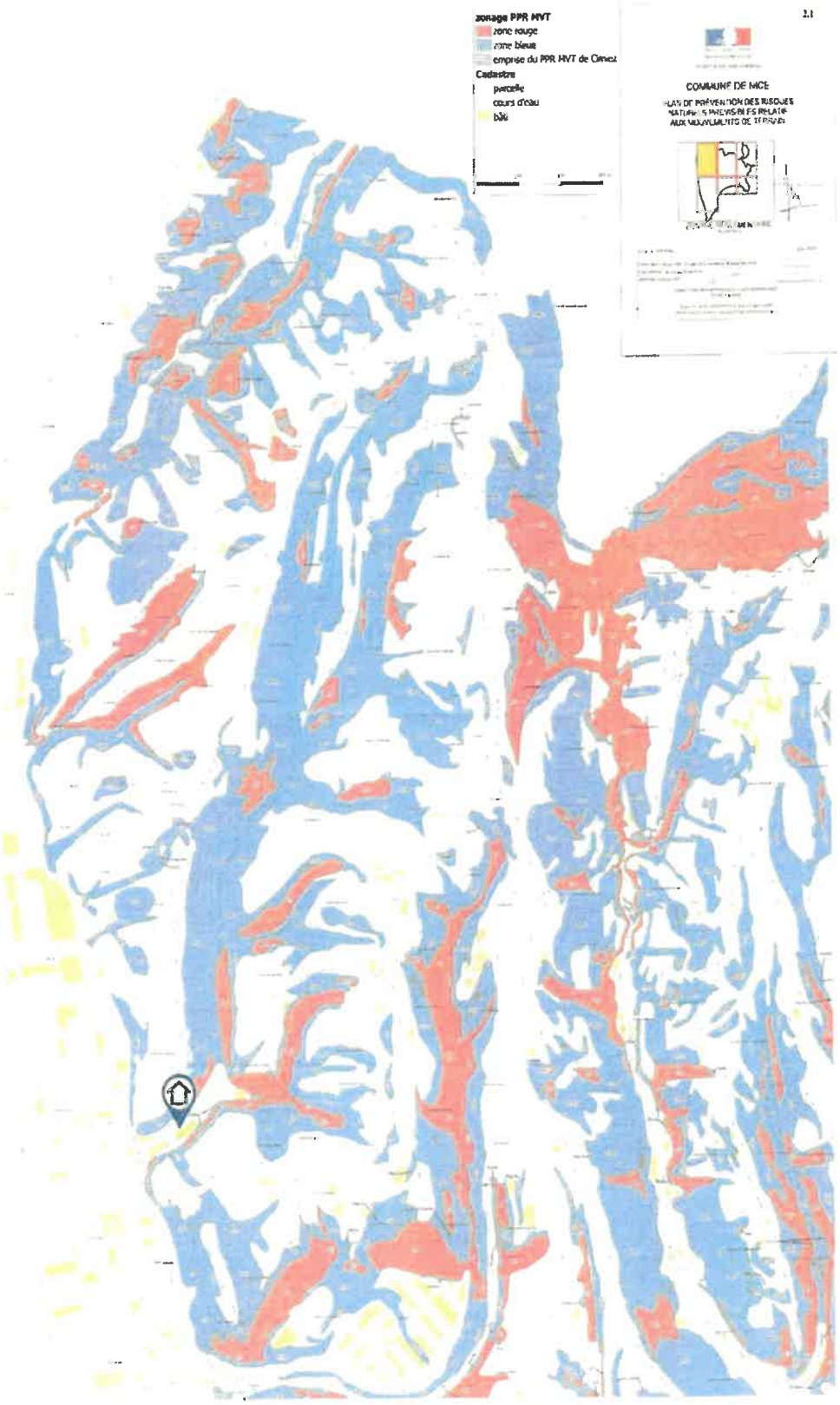
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes

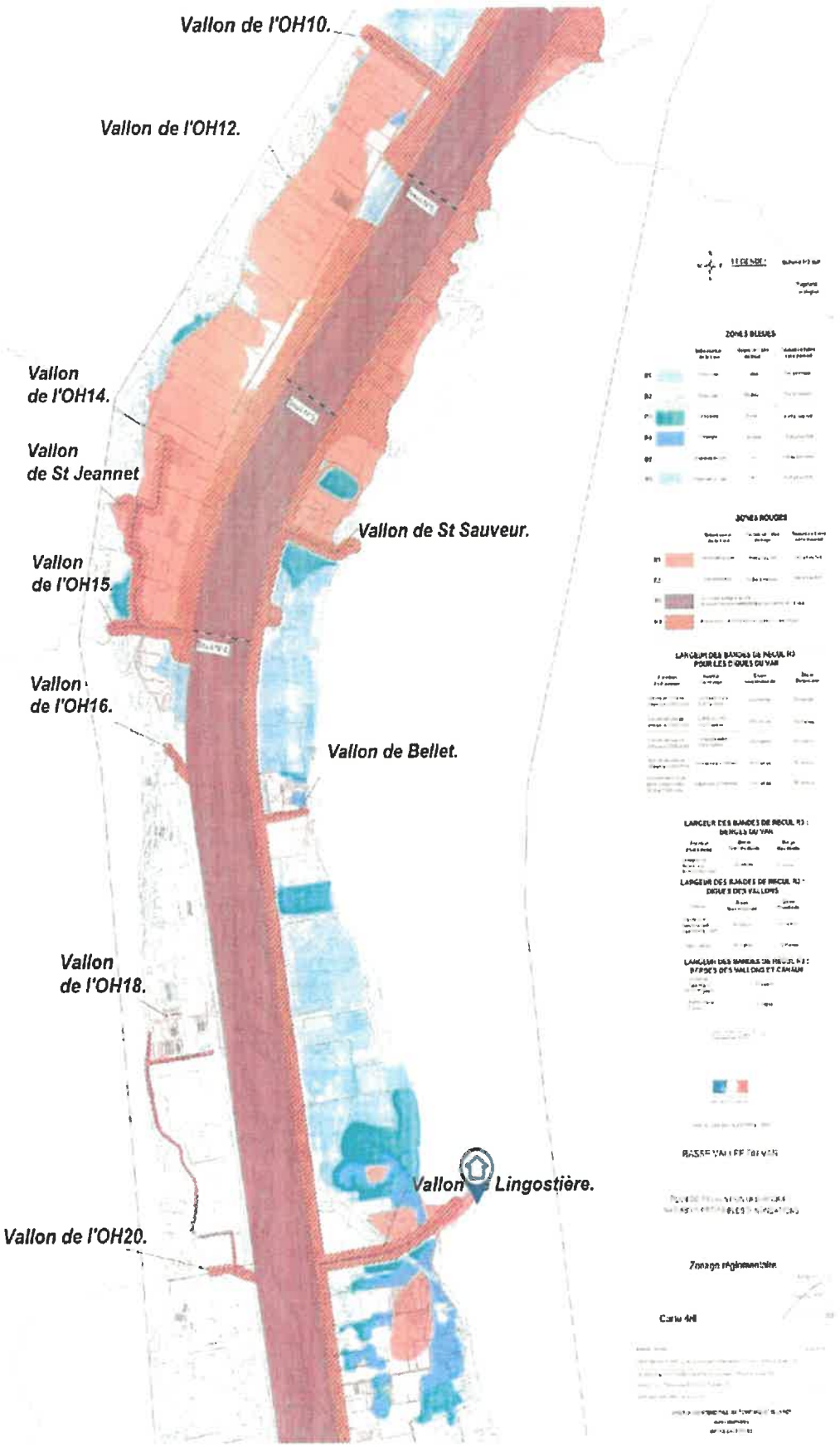
Il est possible de déposer le recours devant le Tribunal administratif par la voie électronique via l'application internet « Télérecours citoyens » sur l'adresse suivante : https://www.telerecours.fr/.

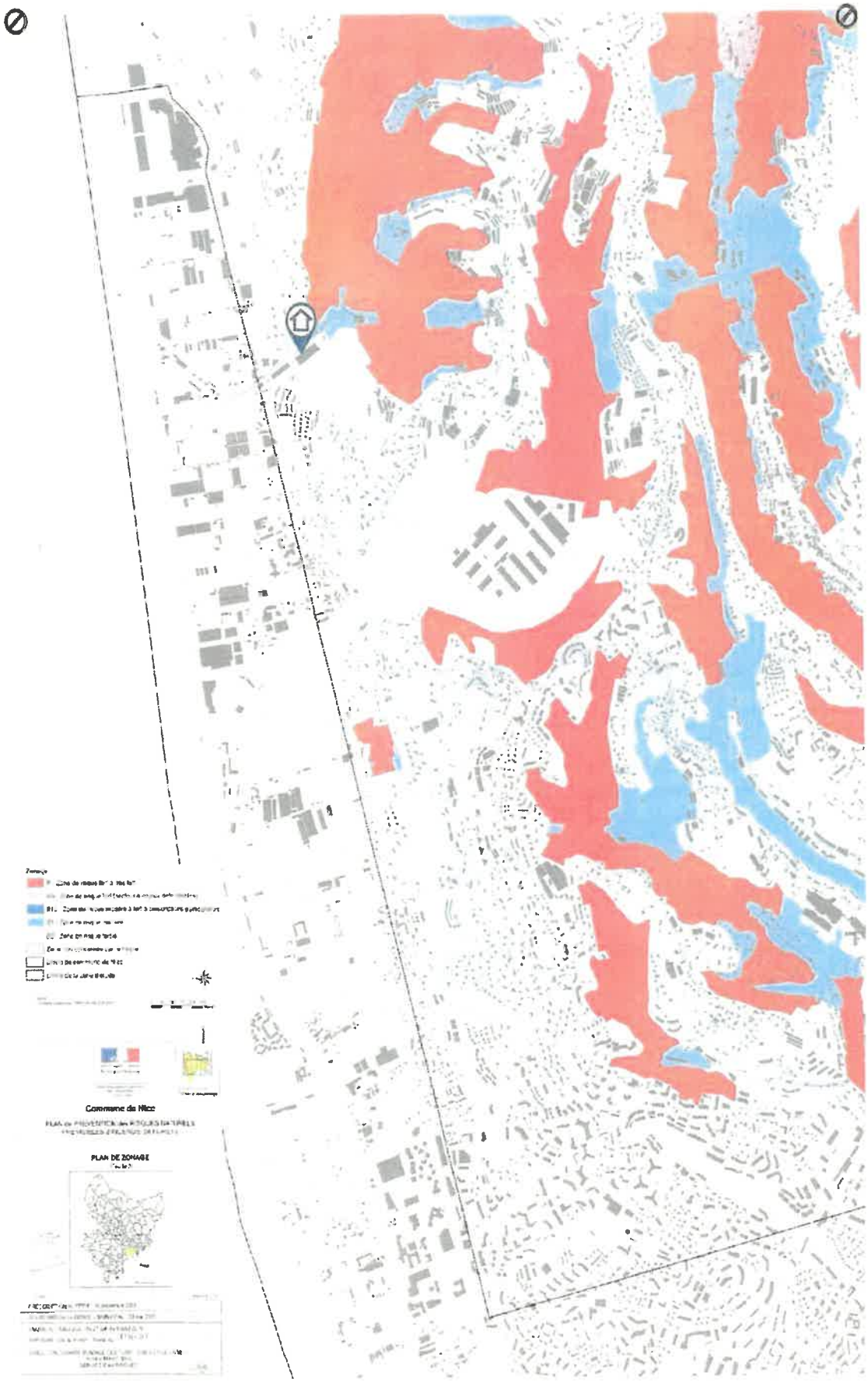
Article 5 :

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.




zonage PPR MVT
zone rouge
zone bleue
emprise du PPR MVT de Omeu
Cadastre
parcelle
cours d'eau
bâti
COMMUNE DE MCE

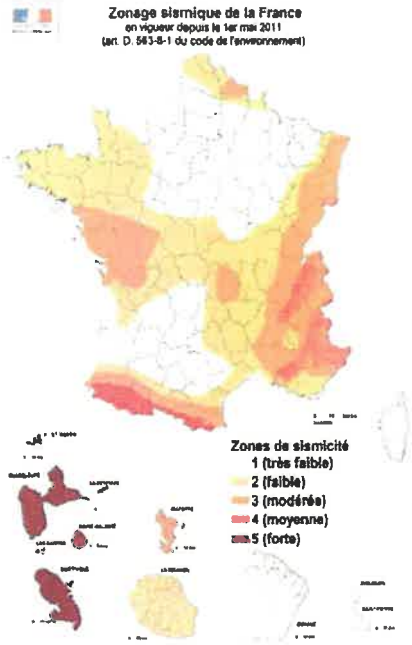

Vallon de l'OH10.
Vallon de l'OH12.
Vallon de l'OH14.
Vallon de St Jeannet
Vallon de St Sauveur.
Vallon de l'OH15.
Vallon de l'OH16.
Vallon de Bellet.
Vallon de l'OH18.
Vallon Lingostière.
Vallon de l'OH20.


Commune de Nice
PLAN DE ZONAGE

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

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.

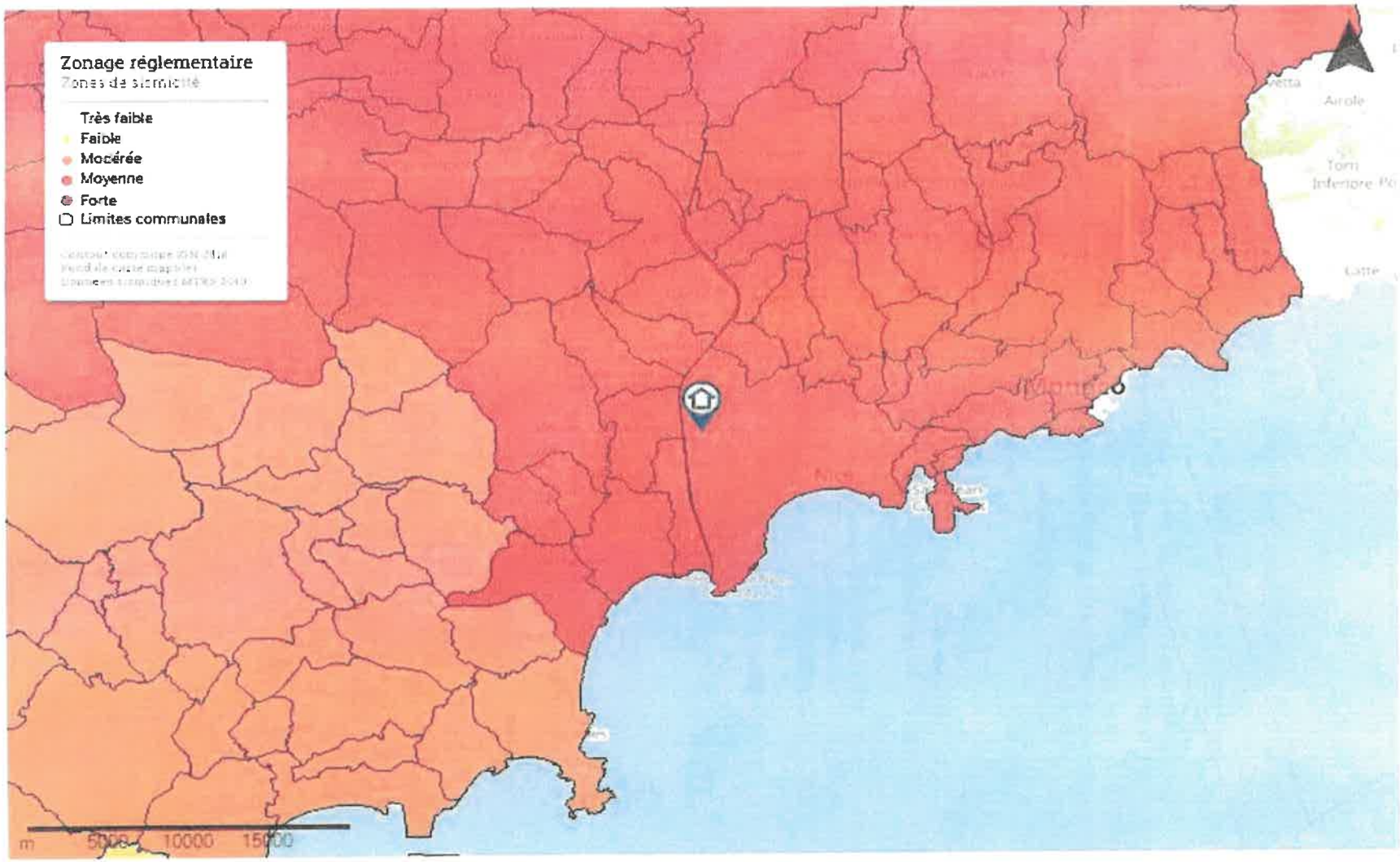
Pour connaître, votre zone de sismicité: https://www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

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 ? –> [illegible]

Que faire en cas de séisme ? –> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme

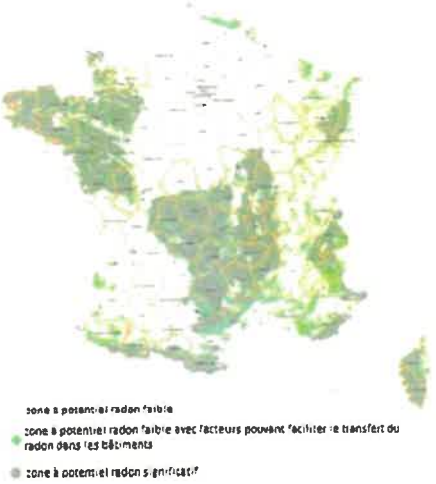

Zonage réglementaire
Zones de sismicité
Très faible
Faible
Modérée
Moyenne
Forte
Limites communales
Airole
5000
10000
15000
m

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

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

RENSEIGNEMENTS DIVERS :

1°) Hygiène et salubrité : l'état sur formalité de publication de l'ordonnance du Juge Commissaire à la procédure collective de l'EIRL Alain DELAVILLE 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 l'EIRL Alain DELAVILLE 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 l'immeuble objet 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 : les services de l'urbanisme de la ville de NICE ont précisé l'unité foncière cadastrée section BN 228 (ex 35) (ex 50) a fait l'objet des permis de construire PC 06088 87 S1883 du 13/07/88, son transfert PC 87 S1883 T01 du 19/07/90, sa prorogation PR 06088 89 S2283 du 09/02/90 et son modificatif PC 90 S1548 du 14/11/90 ; la DAACT a été enregistrée le 05/09/95 et le certificat de non-conformité délivré le 3/08/98 (ci-après annexé). Lesdits Services a également précisé qu'à sa connaissance aucun contentieux administratif affectant en droit des sols la parcelle considérée, à l'exception d'un contentieux pénal (CX 06088 18 S0201 : changement de destination ; lieu de culte : PV établi du 19/11/18 à l'encontre de l'ASSOCIATION CULTURELLE ET SPORTIVE TURQUE DE NICE), mais n'a pas été informé de la suite réservée à cette affaire ;

5°) Certificat d'Urbanisme Informatif : Cf. le certificat délivré par la Commune de NICE le 6 décembre 2023 ;

6°) Droit de préemption : l'immeuble concerné est inscrit dans le champ d'application du Droit de Préemption Urbain, une D.I.A. sera notifiée par le Greffe à la Commune de NICE ;

7°) E.D.D. : il est ci-après reproduit E.D.D. établi aux termes d'un acte reçu par Maître POSTILLON, Notaire, le 10 janvier 1991, publié au 2ème Bureau des Hypothèques de NICE le 4 mars 1991, Vol. 1991 BP 1277 ;

8°) Syndic de copropriété : Le Syndic de l'ensemble immobilier dont dépendent les lots objet du présent cahier des conditions de la vente est Cabinet FONCIA, "L'Adriatic", 81 Rue de France - 06000 NICE ;

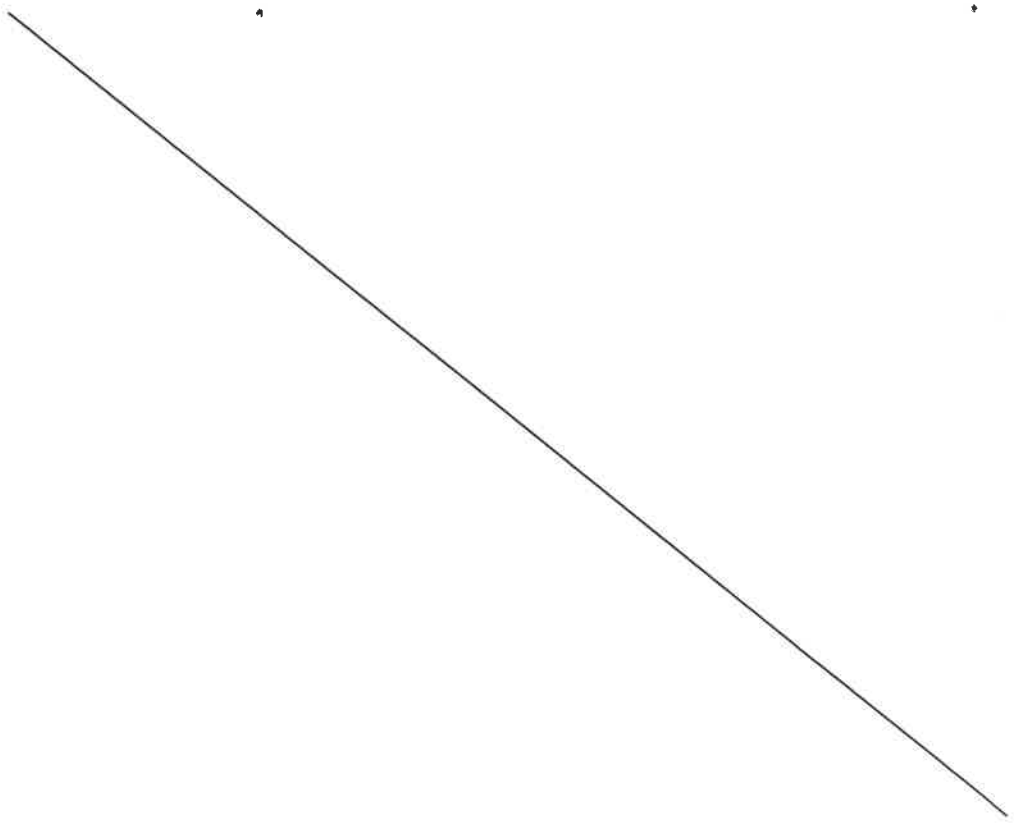
9°) Questionnaire à Syndic : Le Cabinet FONCIA a précisé :

- Que le lot objet du présent cahier des conditions de vente présente un solde débiteur à hauteur de 7 601,65 €;
- Que les dernier travaux votés ont été exécutés mais non intégralement réglés à ce jour en l'état dudit solde débiteur ;
- Qu'aucun fonds de roulement n'a été constitué ;
- Que le montant des charges annuelles 2023 pour ce lot considéré est de 966,39 € ;
- Qu'il n'y a eu ni catastrophe naturel ni technologique pour cette copropriété ;
- Que montant des charges actuel à récupérer auprès de différents copropriétaires s'élève à 58.698,85 €.

Par ailleurs, le Cabinet FONCIA a communiqué :

- Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- le diagnostic amiante ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 28 septembre 2020 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 2 juillet 2021;
- Le P.V. d'A.G.O. du 9 novembre 2022 ;
- Le P.V. d'A.G.E. du 14 décembre 2022.

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.



Dossier PC 006 088 87 S 1883
PR 006 088 89 S 2283
PC 006 088 90 S 1548

VILLE DE NICE
(ALPES-MARITIMES)

LE DEPUTE-MAIRE DE LA VILLE DE NICE

demande présentée le : 5 Septembre 1995

par : la S.C.I. AUDREY

représentée par : Monsieur Gérard DOSJOUB (gérant)

adresse : "les Almadies", 231 avenue de la Lanterne , 06200 NICE

VU le Code de l'Urbanisme et les textes d'application, notamment les articles L.460-1 et suivants et R.460-1 et suivants,

VU l'arrêté du 13 Juillet 1988, ayant accordé à MEDITERRANEE CONSTRUCTION le permis de construire un entrepôt, pour une surface de plancher hors oeuvre nette de 6 121 m², sur un terrain sis chemin de Saquier, cadastré section BN 35p, prorogé le 9 Février 1990,

VU l'arrêté du 19 Juillet 1990, ayant transféré à la S.C.I. AUDREY, le bénéfice des arrêtés susvisés,

VU l'arrêté du 14 Novembre 1990 ayant accordé à la S.C.I. AUDREY le permis de construire en vue de modifier un entrepôt, pour une surface de plancher hors oeuvre nette de 6 121 m² portée à 8 075 m²,

VU la Déclaration d'achèvement de travaux enregistrée le 5 Septembre 1995,

VU l'avis défavorable émis le 10 octobre 1997 par le Service Prévention des Sapeurs-Pompiers de la Ville de Nice (copie ci-annexée),

VU l'avis favorable émis le 26 Septembre 1995 par E.D.F.-G.D.F.,

CONSIDERANT l'avis défavorable émis le 10 octobre 1997 par le Service Prévention des Sapeurs-Pompiers de la Ville de Nice,

CONSIDERANT que les plans et prescriptions du permis de construire ne sont pas respectés :

Destination :
Une surface de plancher hors oeuvre nette de 1 537 m² environ d'entrepôt (en rez-de-chaussée et 1er étage) a été transformée à usage de bureaux.

Accès et voirie :
La voie de circulation au Sud du bâtiment est obturée par une clôture et un portail. Des constructions provisoires sont implantées sur cette voie créant une surface de plancher hors oeuvre brute d'environ 50 m². Ces constructions n'ont pû être visitées.

Desserte par les réseaux :
Le branchement d'eaux usées ne respecte pas les prescriptions du permis de construire.
Le séparateur à hydrocarbures et la ventilation du branchement ne sont pas réalisés.

Aspect extérieur :
Sur les quatres façades la dimension des fenêtres hautes du rez-de-chaussée est réduite et le bandeau intermédiaire est augmenté. La distribution des portes est modifiée. En façade Sud-Ouest, le nombre de fenêtres est augmenté.

Dimensions du bâtiment :
En niveau inférieur, il a été aménagé des mezzanines ou des niveaux intermédiaires pour une surface de plancher hors oeuvre nette supplémentaire d'environ 1 645 m².

Stationnement :
Les emplacements de stationnement pour véhicules automobiles, de livraison, et pour les engins à deux roues ne sont pas matérialisés.

Espaces libres et plantations :
Des arbres sont morts et devront être remplacés.
Les plantations au pied de la falaise sont insuffisantes.
Les espaces verts ne sont pas entretenus et les aires de stationnement ne sont pas plantées.

CONSIDERANT par ailleurs que le document suivant :

- Attestation d'un organisme spécialisé en matière de sécurité, en ce qui concerne le contrôle de la stabilité des ouvrages (étude des sols, fondations, soutènement...). Cet organisme spécialisé devra assumer la responsabilité de l'étude et de la surveillance du chantier pendant toute sa durée, notamment pour veiller au respect des prescriptions des rapports géologiques en date des 24 Janvier 1989 et 9 Novembre 1990.

n'est pas produit conformément aux prescriptions des permis de construire

PAR CES MOTIFS,

ARRETE

Article 1 :
Le Certificat de Conformité est refusé à la S.C.I. AUDREY pour les travaux ayant fait l'objet des permis de construire susvisés.

Article 2 :
La présente décision est transmise ce jour au représentant de l'Etat pour contrôle de légalité
Elle est exécutoire à compter de sa réception.

Article 3 :

-Délais et voies de recours -

Le pétitionnaire peut, dans le délai de deux mois à compter de la notification de la décision :

- saisir le maire d'un recours gracieux ; dans l'hypothèse où la décision critiquée est maintenue, il lui appartiendra de saisir le Tribunal Administratif d'un recours contentieux dans le délai de deux mois :
  - soit à compter de la réception de la lettre exprimant le rejet du recours gracieux,
  - soit à l'expiration du délai de 4 mois après la formulation du recours gracieux ; en effet, le silence gardé par l'Administration pendant 4 mois équivaut à un rejet implicite de la demande ;
- saisir le Préfet chargé du contrôle de légalité ;
- saisir le Tribunal Administratif de NICE d'un recours contentieux.

Ampliation du présent arrêté sera notifiée à :

- la S.C.I. AUDREY, représentée par Monsieur Gérard DOSJOUB, "les Almadies", 231 avenue de la Lanterne, 06200 NICE.

et adressée à :

- Monsieur le Préfet, C.A.D.A.M., BP 1, 06026 NICE CEDEX.

- Monsieur TADDEI, liquidateur judiciaire, 54 rue Gioffredo, 06000 NICE.

- U.C.B. LOCABAIL IMMOBILIER, 4 rue Auguste Perret, 92841 RUEIL-MALMAISON CEDEX.

Fait à NICE, le 3 AOUT 1998

P. Le Député-Maire
L'Adjoint Délégué
Urbanisme et Permis de Construire,

NICE
ALPES-MARITI

Albert LO VERDE

142

Certificat d'Urbanisme d'information

CU 06088 23 S1035
Délivré par le Maire au nom de l'Etat

VILLE DE NICE
www.nice.fr

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 8 septembre 2023 ayant pour
objet le terrain sis : 16 chemin de Saquier
Cadastré : BN0228
Superficie déclarée : 11 154 m²

Vu les articles L.410-1 et R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme, L.422-2, R.422-1 à R.422-4

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.

Liste des servitudes d'utilité publique :

Type	Nom
PPRN Zone Rouge	Risques majeurs liés aux PPR – Indiqué à titre informatif – Se reporter aux SUP
PPR Inondation	Plan de prévention des risques naturels d'inondations de la vallée du Var du 18/04/2011 Zone Rouge R3-R1
PPRIF	Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt approuvé le 07/02/17 B2
PPR Terrain	Plan de prévention des risques naturels mouvements de terrain approuvé le 16/03/2020 EbcRa
I4	Lignes électriques aériennes
I4 Sécurité	Périmètre de sécurité au voisinage des lignes électriques (ERDF) aériennes
PT1	PT1 Linguostière arrêté 27 septembre 1996 transmissions radioélectriques protection centres réception à 1500m
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

Opérations ; Programmes :

Type	Nom
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 et le 06/10/2022**
Secteur(s) : **UFb5-UZa1**

(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	
OAP	Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation - Collines et paysages	
Prescription	Périmètre AOC Vin de Bellet (AOC)	
Prescription	Zone soumise au défrichement	
ERV	Emplacement réservé voirie pour équipement public (V174) Elargissement du chemin de Saquier à 10 et 12 m	
TVB	Enjeu écologique fort Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement. Zone 4	

Prescriptions de voirie :

Nom	Compétence	Observations	
Chemin du Vallon de Lingostière	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, délibérations NCA 9.16 du 23/12/2010 et 9.14 du 27/06/2011 et 8.9 du 21/10/2021)
- Hors périmètre provisoire 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, 06/12/2023

Pour le Maire,
L'Adjointe Subdéléguée 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).

Service des Autorisations d'Urbanisme et des Permis de Construire
5-7, place Général de Gaulle - 06364 NICE CEDEX 4
Téléphone : 04 97 13 26 86 – Télécopie : 04 97 13 24 24 droit.sols@ville-nice.fr

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE	N° 3285
Nice 2e B	2533	4 MARS 1991 Vol 1991 BP N° 177	P€
PUBLICATION (1)	TAXE 430		SALAIRES 50-

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT ONZE
Le DIX JANVIER
PARDEVANT Maître Max OUAKNINE, Notaire soussigné, Membre de la Société Civile Professionnelle "Patrick POSTILLON et Max OUAKNINE, Notaires" Titulaire d'un Office Notarial sis à NICE (Alpes Maritimes) "LE PARNASSE", 27 Rue Rossini,

A COMPARU :

Monsieur Gérard Charles DOSJOUB, agent immobilier, demeurant à CAGNES SUR MER (Alpes Maritimes) 26 Bis, Avenue des Mimosas, époux séparé de biens de Madame Anne-Marie Josette WEGIEL,

de nationalité française,
Né à BOUTHEON (Loire) le 18 Mai 1951.

AGISSANT aux présentes, au nom, pour le compte et en sa qualité de seul gérant de:

La Société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AUDREY", Société Civile, au capital de 10.000 Francs, dont le siège social est à NICE "Les Almadies" 231 Avenue de la Lanterne.

Ladite Société définitivement constituée pour une durée de 30 années à compter de son immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés, aux termes de ses statuts établis suivant acte en date aux présentes minutes du 15 Mars 1990, enregistré à NICE GAMBETTA, le 26 Mars 1990 volume 6 bordereau 223 n° 2.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NICE sous le n° D.377.659.214 (90 D 225).

Ladite société a notamment pour objet, la construction de bâtiments à usage artisanal, industriel, commercial et entrepôts, la vente en totalité ou par fractions des immeubles construits avant ou après leur achèvement.

Ledit Monsieur DOSJOUB, nommé à cette fonction qu'il a acceptée, aux termes de l'article 23 des statuts de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu desdits statuts.

LEQUEL, préalablement au REGLEMENT DE COPROPRIETE et à l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION concernant l'immeuble ci-après désigné, a exposé ce qui suit.

- E X P O S E -

I - CONSTITUTION DE LA SCI AUDREY.

Suivant acte en date aux présentes minutes du 15 Mars 1990, enregistré à NICE GAMBETTA, le 26 Mars 1990, volume 6 bordereau 223 n° 2, il a été constitué entre :

1°- Monsieur Gérard Charles DOSJOUB, sus-nommé, qualifié et domicilié,

2°- Monsieur Pierre Henri Joseph LARRE, pharmacien, demeurant à NICE, 6 Rue Centrale, célibataire,
Né à TIARET (Algérie) le 7 Août 1955.

3°- Et la Société dénommée "PROMO CONSEIL" société à Responsabilité limitée, Entreprise Unipersonnelle dont le siège est à NICE, 16 Boulevard du Mont Boron, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NICE sous le n° B.351.445.374 (89B00984),

Ladite société au capital de 50.000 Frs, définitivement constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, aux termes de ses statuts établis suivant acte sous signatures privées en date à NICE du 11 Juillet 1989, enregistré à NICE EST, le 13 Juillet 1989 bordereau 236 n° 2.

Une société civile dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE AUDREY", au capital de 10.000 Frs, dont le siège social est à NICE, "Les Almadies", 231 Avenue de la Lanterne, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NICE sous le n° D.377.659.214 (90D225) pour une durée de 30 années et ayant pour objet la construction de bâtiments à usage artisanal, industriel, commercial et entrepôts, la vente en totalité ou par fractions des immeubles construits avant ou après leur achèvement.

II - ACQUISITION DU TERRAIN.

Aux termes d'un acte en date aux présentes minutes du 3 Mai 1990,

La S.C.I. AUDREY, a acquis de :

La Société dénommée "FRANCE CONSTRUCTION MEDITERRANEE", société en nom collectif ayant pour nom commercial "FRANCE CONSTRUCTION", au capital de 10.300.000 Frs, ayant son siège à AIX EN PROVENCE (Bouches du Rhône) les Résidences de Galice , route de Galice, Immatriculée au registre du commerce et des Sociétés d'AIX EN PROVENCE, sous le n° B 323.943.993 (82.B.143),

L'immeuble ainsi désigné audit acte :

"Une parcelle de terre sise sur le territoire "de la commune de NICE (Alpes Maritimes) chemin de "Crémat, et chemin de Saquier,

"Figurant au cadastre rénové de ladite commune "sous les relations suivantes :

"Section BN numéro 50, "16 Chemin de Saquier", "pour une contenance cadastrale de un hectare quatorze "ares quarante et un centiares (1 ha 14 a 41 ca).

"et d'une superficie après mesurage effectué "par Monsieur Yves GOMY, géomètre-expert à NICE de "1 hectare 19 ares 16 centiares."

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de SEPT MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE FRANCS (7.571.000 Frs) T.T.C., soit un prix "Hors Taxe" de 6.700.000 Frs et T.V.A. au taux de 13 % de 871.000 Frs.

Lequel prix a été payé comptant et quittancé dans l'acte.

Cet acte a été publié au deuxième bureau des Hypothèques de NICE, le 5 Juillet 1990, volume 1990.BP numéro 4004.

Il est ici précisé que le prix de ladite vente a été payé partie au moyen des deniers de la société, et partie au moyen de fonds versés par le CREDIT LYONNAIS, au titre d'un compte courant régularisé suivant acte en date aux présentes minutes du 3 Mai 1990.

En vertu dudit acte, inscription d'hypothèque conventionnelle a été prise au deuxième bureau des Hypothèques de NICE, le 5 Juillet 1990 volume 1990 BV numéro 1279, pour sureté de la somme principale de 6.600.000 Frs, avec effet jusqu'au 3 Mai 2000.

III - ORIGINE ANTERIEURE DE PROPRIETE.

A/ DU CHEF DE LA SNC FRANCE CONSTRUCTION MEDITERRANEE.

Ledit immeuble appartenait à la SNC FRANCE CONSTRUCTION MEDITERRANNE, par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite, sous sa précédente dénomination de SNC MEDITERRANEE CONSTRUCTIONS, de :

. Monsieur Michel-Antoine Eugène Jacques Alexis Balthazar de MILLO TERRAZZANI, cadre à la S.B.M., demeurant à MONCAO (Principauté) 20 Boulevard Rainier III, époux de Madame Danièle RIBES,
Né à NICE, le 12 Mars 1940.
Marié sous le régime monégasque de la séparation de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à MONACO, le 15 Décembre 1983.

. et Madame Patricia Emilie Gertrude Marie Madeleine DE MILLO TERRAZZANI, secrétaire, demeurant à MONACO, 49 Avenue Hector Otto, "Le Bermuda" divorcée non remariée de Monsieur Alain Robert VOSS,
Née à NICE, le 20 Mars 1942.

Aux termes d'un acte reçu par Me MOTTET, Notaire à BEAULIEU SUR MER, le 7 Décembre 1988.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 4.847.000 Frs Hors Taxe, sur lequel il a été payé comptant et quittancé dans l'acte, la somme de 3.392.900 Frs.

Quant au solde, soit la somme de 1.454.100.Frs, il a été stipulé payable au plus tard le 7 Mars 1990, sans intérêts jusqu'à cette date.

Cet acte a été publié au deuxième bureau des Hypothèques de NICE, le 6 Février 1989 volume 1989.BP numéro 729, avec inscription de privilège de vendeur prise audit bureau le même jour, volume 1989 BV n°.232 avec effet jusqu'au 7 Mars 1991.

Il est ici précisé que le solde du prix de ladite vente a été intégralement payé depuis ainsi qu'il résulte d'une lettre ~~émanant de Maître 1990,~~ demeurée annexée à l'acte précité du 3 Mai 1990. **émanant de Me MOTTET,notaire susnommé du 27 Avril 1990.**

B/ DU CHEF DES CONSORTS DE MILLO TERRAZZANI.

Ladite parcelle de terre dépendait d'une propriété de plus grande importance, appartenant aux consorts de MILLO TERRAZZANI, par suite des faits et actes suivants :

1°- Du chef de M. Alexandre DE MILLO TERRAZZANI.

Originairement, l'entier terrain appartenait en propre à Monsieur Alexandre DE MILLO TERRAZZANI, ci-après nommé, depuis décédé,

Comme ayant été compris dans le lot qui lui a été attribué aux termes d'un acte reçu par Me MARTIN, alors notaire à NICE, le 25 Janvier 1956, contenant PARTAGE entre :

. Monsieur Alexandre de MILLO TERRAZZANI, ci-après nommé,

. Monsieur Jean Michel Louis Balthazar de MILLO TERRAZZANI, industriel, demeurant à NICE, villa Monticello Avenue George V.

. et Monsieur Jacques Eugène Robert Balthazar de MILLO TERRAZZANI, gérant de société, demeurant à MONACO (Principauté) 33 Rue de Millo.

Des biens dépendant des successions confondues de :

Madame Gertrude Marie Jeanne Françoise Alexandra Idalie GALEAZZINI, leur mère, en son vivant sans profession, épouse de Monsieur Eugène Désiré de MILLO TERRAZZANI demeurant à NICE, Chemin Sainte Thérèse, villa Monticello, décédée à NICE, le 30 Octobre 1932.

Et Monsieur Eugène Louis Désiré de MILLO TERRAZZANI leur père, en son vivant propriétaire, demeurant à NICE, chemin Sainte Thérèse, villa Monticello, veuf en uniques noces de Madame GALEAZZINI, sus-nommée, décédé à NICE, le 23 Novembre 1954.

Monsieur et Madame de MILLO TERRAZZANI-GALEAZZINI, mariés sous le régime dotal avec société d'acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me GIORDAN, Notaire à BASTIA (Corse) le 5 Janvier 1898.

dont ils étaient seuls héritiers, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour un tiers.

Ainsi que ces qualités sont constatées:

. dans un acte de notoriété dressé après le décès de Madame DE MILLO TERRAZZANI, par Maître MARTIN, Notaire sus-nommé, le 5 Juillet 1954.

. dans un acte de notoriété dressé après le décès de Monsieur DE MILLO TERRAZZANI, par Maître MARTIN, Notaire sus-nommé, le 11 Mai 1955.

Ce partage a eu lieu sans soulte ni retour de part ni d'autre et sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Cet acte a été publié au premier (actuellement deuxième) bureau des Hypothèques de NICE, le 9 Février 1956 volume 2106 N° 36.

2°- Décès de M. Alexandre DE MILLO TERRAZZANI.

Monsieur Alexandre Jean Michel Désiré Balthazar de MILLO TERRAZZANI, en son vivant sans profession, demeurant à MONACO-CONDAMINE, 49 Avenue Hector Otto, "Le Bermuda", veuf en premières noces de Madame Carla PORRO, époux en secondes noces de Madame Marie Paule Geneviève Lina Joséphine RIOMS,

de nationalité monégasque,

Né à MONACO, le 13 Août 1899,

Est décédé à MONACO, le 18 Août 1981 en l'état d'un testament fait en la forme olographe en date à MONACO du 30 Novembre 1979, déposé au rang des minutes de Me REY, Notaire à MONACO, le 6 Octobre 1981, aux termes duquel :

. il a légué à Madame RIOMS, son épouse, l'usufruit d'un appartement situé au sixième étage, bloc C de l'immeuble "LE BERMUDA" à MONACO, ainsi que la chambre de service n° 24 et les garages n° 33.34.35.36.

. il a institué pour légataires universels ses deux enfants, ci-après nommés, à charge pour eux de délivrer le legs particulier ci-dessus.

Laissant pour recueillir sa succession :

1°- Madame Marie Paule Geneviève Lina Joséphine RIOMS, son épouse survivante,

née à EMONETT (Dordogne) le 25 Mars 1910.

Avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me REY, Notaire à MONACO, le 18 Janvier 1979, préalable à leur union célébrée à la Mairie de MONACO, le 5 Février 1979.

Légataire de l'usufruit des biens immobiliers dépendant de l'immeuble "LE BERMUDA" en vertu du testament sus-visé.

2°- Et pour seuls héritiers, conjointement pour le tout ou divisément chacun pour moitié, sauf les droits revenant à l'épouse survivante :

. Monsieur Michel Antoine de MILLO TERRAZZANI.
. et Madame Patricia Emilie Gertrude Marie Madeleine de MILLO TERRAZZANI,
Tous deux sus-nommés,

SES DEUX ENFANTS issus de sa première union avec Madame PORRO, aucun enfant n'étant issu de sa deuxième union.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Me REY, Notaire sus-nommé, le 30 Octobre 1981.

Aux termes d'un acte reçu par Me REY, Notaire sus-nommé, le 1er Décembre 1988, Monsieur Michel de MILLO TERRAZZANI et Madame Patricia de MILLO TERRAZZANI, sus-nommés, ont fait délivrance à Madame Veuve de MILLO TERRAZZANI née RIOMS du legs particulier à elle fait par son défunt mari aux termes du testament sus-visé.

L'attestation immobilière a été dressée par Me MOTTET, notaire à BEAULIEU SUR MER, le 7 Décembre 1988, publiée au deuxième bureau des Hypothèques de NICE, le 2 Février 1989 volume 1989 BP n° 671.

IV - PERMIS DE CONSTRUIRE - PROROGATION - ARRETE DE TRANSFERT - MODIFICATIF.

A/ PERMIS DE CONSTRUIRE.

Suivant arrêté en date du 13 Juillet 1988, Monsieur le Maire de la Ville de NICE a accordé à la Société MEDITERRANEE CONSTRUCTION, un permis de construire numéro PC.006.088.87.S.1883, autorisant la construction d'un entrepôt pour une S.H.O.N. de 6.121 m2 sur le terrain ci-dessus désigné.

Ce permis est ci-après littéralement rapporté:

"VU....

"ARRETE :

"Article 1 : sous réserve du droit des tiers, "le permis de construire est accordé à MEDITERRANEE "CONSTRUCTION pour le projet décrit dans la demande "sus-visée.

"Article 2 : le permis de construire est assorti "des prescriptions ci-après :

"- les réserves émises dans l'avis géologique "et géotechnique du 5 Mai 1988 devront être respectées.

"- les prescriptions imposées par la Commission "Communale de sécurité, dans sa note du 21 Décembre "1987, dont photocopie ci-jointe, devront être respectées.

"- les prescriptions imposées par l'arrêté "préfectoral du 10 mars 1971 qui réglemente les disposi- "tions de sécurité préalables à toute construction "à proximité des lignes aériennes ou câbles souterrains, "dont photocopie ci-jointe, devront être respectées.

"- les accès à la propriété devront tenir compte "des futurs élargissements des voies en altimétrie "et en planimétrie.

"- les côtes de niveau définies par les Services "Techniques Municipaux devront être respectées, notamment "pour la réalisation des accès à la propriété.

"- le pétitionnaire devra respecter l'alignement "piqueté sur place et en demandera le recolement dès "sortie de terre des travaux.

"- l'implantation de la construction devra "être prévue conformément à l'engagement du pétitionnaire "en date du 29 Juin 1988.

"- les zones de verdure aménagées ou existantes "devront être maintenues en bon état de végétation.

"- les marges de recul en bordure des voies "devront être traitées en jardins et complantées d'arbres "et d'arbustes décoratifs.

"- les talus résultant de la modification du "sol devront être aménagés et complantés.

"- les aires de stationnement de surface devront "être plantées d'un arbre de haute futaie par tranche "de 5 places.

"- le branchement d'eaux usées à créer devra "être en bon état de fonctionnement et conforme aux "prescriptions des règlements en vigueur.

"- le service de l'Assainissement devra être "prévenu six mois avant la fin des travaux afin de "permettre l'extension du réseau d'assainissement "nécessaire à la desserte du bâtiment projeté.

"- Il ne devra y avoir aucun rejet de produits "susceptibles de pollution (hydrocarbures, produits "ou résidus chimiques, colorants, liquides dont la "température est supérieure à 30 °) dans le réseau "d'eaux usées.

"- il ne devra y avoir aucun orifice libre "à un niveau inférieur à celui de la chaussée au point "de raccordement à l'égout.

"- Avant rejet, les eaux pluviales des parkings "devront transiter par un séparateur à hydrocarbures "dont les caractéristiques seront adaptées.

"- toutes servitudes d'écoulement d'eaux pluviales "pouvant grever le terrain seront maintenues ou canalisées

"- l'arrêté municipal du 3/5/1974 concernant "la collecte des résidus urbains par utilisation de "conteneurs mobiles devra être respecté.

"Article 3 : les terrains nécessaires aux élargis- "sements à 12 m du Chemin de Saquier et à 10 m du "Chemin du Vallon de Lingostière ainsi que celui néces- "saire à la réalisation d'un trottoir de 2 m de largeur "en bordure des voies seront cédés gratuitement. Il "est précisé qu'en aucun cas ces terrains ne devront "être inclus dans la copropriété à constituer ou dans "les biens de tout autre régime assimilable s'il ne "s'agit pas d'une copropriété.

"Article 4 : Le constructeur est informé que "la présente décision donnera lieu au paiement :

"- de la participation aux dépenses d'équipement "des zones à urbaniser de la Plaine du Var pour un "montant de 1.267.047 Francs,

"- de la taxe départementale pour le Conseil "d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement et "de la Taxe Départementale d'Espaces Verts, dont le "montant sera fixé ultérieurement.

"Article 5 : le constructeur devra se conformer "aux diverses réglementations insérées dans les fiches "formalités administratives et prescriptions techniques "ci-annexées.

"Article 6 : la présente décision est transmise "ce jour au représentant de l'Etat, pour contrôle "de légalité. Elle est exécutoire à compter de sa "réception".

Une photocopie dudit permis de construire est demeurée annexée à l'acte de vente précitée en date du 3 Mai 1990.

B/ PROROGATION - ARRETE DE TRANSFERT.

Suivant arrêté de Monsieur le Maire de la Ville de NICE, en date du 9 Février 1990, le permis de construire précité a été prorogé.

Et suivant arrêté de Monsieur le Maire de la Ville de NICE, en date du 19 Juillet 1990, le bénéfice du permis précité a été transféré à la S.C.I. AUDREY.

C/ PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF.

Suivant arrêté en date du 14 Novembre 1990, Monsieur le Maire de la Ville de NICE a accordé à la S.C.I. AUDREY, un permis de construire modificatif numéro PC.006.088.90.S.1548, dans les termes ci-après littéralement rapportés :

"VU....

"ARRETE :

"Article 1 : Sous réserve du droit des tiers, "le permis de construire modificatif est accordé à "la S.C.I. AUDREY pour le projet décrit dans la demande "susvisée.

"Article 2 : les prescriptions énoncées dans "l'arrêté en date du 13 Juillet 1990, demeurent applica- "bles à l'exception de celle relative à l'engagement "en date du 29 Juin 1988.

"Article 3 : le permis de construire est assorti "des prescriptions ci-après :

GD

"- les réserves émises dans les avis géologiques "des 24 Janvier 1989 et 9 Novembre 1990 devront être "respectées.

"- les prescriptions imposées par la Commission "Communale de Sécurité, dans sa note du 22 Octobre "1990, devront être respectées.

"- le parc-autos règlementaire devra être assuré "sur la parcelle, soit 81 aires pour les véhicules "automobiles, 27 aires pour les livraisons et 81 aires "pour les deux-roues.

"- le contrôle de la stabilité des ouvrages "(étude des sols, fondations, soutènement....) devra "être assuré par un organisme spécialisé qui devra "assumer la responsabilité de l'étude et de la surveil- "lance du chantier pendant toute sa durée, notamment "pour veiller au respect des prescriptions des rapports "géologiques en date des 24 Janvier 1989 et 9 Novembre "1990.

"- le constructeur sera tenu de prendre toutes disposi- "tions utiles, lors de l'exécution des travaux, pour "éviter tout écoulement ou éboulement de matériaux "sur les fonds riverains tant privés que publics.

"- l'arrêté municipal du 3/5/1974 concernant "la collecte des résidus urbains par utilisation de "conteneurs mobiles devra être respecté si le volume "journalier atteint 250 litres.

"Article 4 : les terrains nécessaires à l'élargis- "sement à 12 m du Chemin de Saquier et à 10 m du Chemin "du Vallon de Lingostière seront cédés gratuitement. "Il est précisé qu'en aucun cas ces terrains ne devront "être inclus dans la copropriété à constituer ou dans "les biens de tout autre régime assimilable s'il ne "s'agit pas d'une copropriété.

"Article 5 : le constructeur est informé que "la présente décision donnera lieu au paiement :

"- de la participation aux dépenses "d'équipement des zones à urbaniser de la Plaine du "Var s'élevant à la somme complémentaire de 420.110 "Francs.

"- de la taxe Départementale pour le Conseil "d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement et "de la Taxe Départementale d'Espaces Naturels Sensibles "dont le montant sera notifié ultérieurement.

"Article 6 : le constructeur devra respecter "les prescriptions techniques annexées au présent "arrêté ainsi que les formalités administratives sui- "vantes :

"- Délais et voies de Recours.

"En cas de décision faisant grief, le pétitionnaire peut dans le délai de 2 mois à compter de la notification de la décision :

"- saisir le Maire d'un recours gracieux. Dans l'hypothèse où la décision critiquée est maintenue, il appartient au pétitionnaire de saisir le Tribunal Administratif d'un recours contentieux dans le délai de deux mois :

". soit à compter de la réception de la lettre exprimant le rejet du recours gracieux,

". soit à compter de l'expiration du délai de 4 Mois après la formulation du recours gracieux. En effet, le silence gardé par l'administration pendant 4 mois équivaut à un rejet implicite de la demande.

"- saisir le Préfet chargé de contrôle de légalité.

"- saisir le Tribunal Administratif de Nice d'un recours contentieux.

"- Affichage.

"L'affichage du permis de construire sur le terrain est mis en place dès sa notification par les soins du bénéficiaire du permis de construire par un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 cm.

"Ce panneau indique le nom, la raison sociale, ou la dénomination sociale dudit bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature des travaux et s'il y a lieu, la superficie du terrain, la superficie de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction exprimée en mètres par rapport au sol naturel et l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté. En application du décrêt 79492 du 23 Juin 1979, il devra, en outre, être mentionné le nom, la raison sociale et l'adresse de toute entreprise travaillant sur le chantier.

"Il doit de plus obligatoirement comporter la mention relative à la modification des délais de recours des tiers introduite par l'article R.490.7.

"Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publique pendant toute la durée du chantier.

"- validité.

"En application de l'article R 421.32 du Code de l'urbanisme, le permis de construire est périmé

"si les constructions ne sont pas entreprises dans "le délai de deux ans à compter de la notification "de la décision. Il en est de même si les travaux "sont interrompus pendant un délai supérieur à une "année. Il peut être prorogé pour une nouvelle année "sur demande de son bénéficiaire adressée au Maire, "par lettre recommandée avec accusé de réception, "deux mois au moins avant l'expiration du délai de "validité.

"- Assurance Dommages-Ouvrages.

"En application de la loi 76.12 du 4 Janvier "1978, le pétitionnaire doit, avant de commencer les "travaux, souscrire une assurance dommages-ouvrages "à défaut il encourt des sanctions pénales sauf s'il "construit pour lui-même ou sa proche famille.

"Article 7 : la présente décision est transmise "ce jour au représentant de l'Etat pour contrôle de "légalité. Elle est exécutoire à compter de sa réception."

Une photocopie dudit permis de construire modificatif est demeurée ci-annexée après mention.

Il est ici précisé que dans les contrats de vente en état futur d'achèvement à intervenir, les acquéreurs donneront notamment tous pouvoirs au représentant de la SCI AUDREY pour établir toute réquisition de division permettant de céder gratuitement à la Ville les terrains nécessaires aux élargissements prévus dans le permis modificatif précité dès que l'alignement aura été déterminé par l'Administration.

V - RAPPEL DE SERVITUDES.

A/ ACTE DU 15 FEVRIER 1968.

Aux termes d'un acte reçu par Me SEASSAL, Notaire à NICE, le 15 Février 1968,

Monsieur Alexandre Jean Michel Désiré Balthazar DE MILLO TERRAZZAI et Monsieur Jacques Eugène Robert Balthazar de MILLO TERRAZZANI, tous deux sus-nommés,

Ont établi les conventions suivantes ci-après littéralement rapportées, la propriété de Monsieur Alexandre de MILLO TERRAZZANI ayant son accès à la voie publique, notamment par un chemin longeant et traversant la propriété de son frère.

"CONCESSION ET CONFIRMATION DE DROIT DE PASSAGE.

"Pour permettre à Monsieur Alexandre de MILLO "TERRAZZANI, d'accèder à l'immeuble sus-désigné dont "il est propriétaire, Monsieur Jacques de MILLO TERRAZZANI "lui concède, ce qui est accepté pour ledit Monsieur "Alexandre de MILLO TERRAZZANI par Monsieur Michel "de MILLO TERRAZZANI, ès-qualités, son mandataire, "aux termes des pouvoirs sus-énoncés, à titre de servi- "tudes réelles et perpétuelles, le droit de passage "sur son fonds par le chemin existant afin de pouvoir "rejoindre la voie publique se trouvant à proximité.

"Ce passage s'exercera sur le chemin goudronné "longeant et traversant la propriété de Monsieur Jacques "de MILLO TERRAZZANI débouchant directement sur le "chemin allant à la gare de Lingostière.

"Ce droit de passage ainsi concédé pourra être "exercé en tout temps et à toutes heure par Monsieur "Alexandre de MILLO TERRAZZANI, les membres de sa "famille, ses domestiques et employés et puis, ultérieure- "ment et dans les mêmes conditions, par les propriétaires "successifs du fonds pour se rendre à celui-ci et "en revenir avec tous les animaux, instruments, machines "ou autres choses nécessaires, le tout à charge de "prendre les précautions utiles pour empêcher tous "dégâts de la propriété de Monsieur Jacques de MILLO "TERRAZZANI.

"Les frais d'entretien et de réparation dudit "chemin seront à charge de moitié de Messieurs Alexandre "de MILLO TERRAZZANI et Jacques de MILLO TERRAZZANI."

Cet acte a été publié au premier bureau des Hypothèques de NICE, le 18 Avril 1968 volume 5727 numéro 17.

B/ CONSTITUTION DE SERVITUDE E.D.F.

Aux termes d'un acte reçu par Me SEASSAL, Notaire sus-nommé, le 18 Novembre 1980 contenant vente par Monsieur Alexandre de MILLO TERRAZZANI à Monsieur et Madame DEJEAN, il a été dit ce qui suit littéralement rapporté :

"II - Constitution de servitude E.D.F.

"Aux termes d'un acte reçu par Maître SEASSAL, "Notaire soussigné, les vingt neuf octobre mil neuf "cent soixante quinze et vingt et un janvier mil neuf "cent soixante dix sept, il a été procédé entre le "service national de l'ELECTRICITE DE FRANCE et Monsieur "Alexandre de MILLO TERRAZZANI, vendeur aux présentes, "à la constitution de servitudes ci-après littéralement "rapportée en vue de permettre à l'E.D.F. :

"- le renforcement de la ligne existante à "63 KV allant de LINGOSTIERE à TOUR LASCARIS,

"Ledit ouvrage faisant l'objet d'une élévation "de tension à 225 KV et de l'installation d'un second terne et ayant été déclaré d'utilité publique par "arrêté du 4 Septembre 1973, publié au Journal Officiel "du 15 Septembre 1973.

"CONSTITUTION DE DROIT DE SERVITUDE.

"1°- Après avoir pris connaissance du tracé "de la ligne électrique sur la parcelle ci-dessus "désignée, le propriétaire reconnait à E.D.F. que "cette propriété soit close ou non, ou qu'elle le "devienne par la suite, les droits suivants :

"- Faire passer les conducteurs aériens d'électri- "cité au-dessus de la parcelle sur une longueur de "535 mètres.

"- les deux pylones actuellement implantés "étant supprimés.

"- Y établir à demeure un autre support aérien "dont les dimensions approximatives du sol (fondations "comprises) sont respectivement de 9 x 9 mètres pour "1 support.

"- Couper les arbres et branches d'arbres qui "se trouvent à proximité de l'emplacement des conducteurs "aériens d'électricité, gênant leur pose ou qui pourraient "par leur mouvement ou chute, occasionner des courts "circuits ou des avaries aux ouvrages, étant précisé "qu'E.D.F. pourra confier ces travaux au propriétaire "si ce dernier le demande.

"Par voie de conséquence E.D.F. pourra faire "pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des

"entrepreneurs dûment accrédités par elle, en vue "de la construction, la surveillance, l'entretien "et la réparation des ouvrages ainsi établis.

"Avertissement en sera donné aux intéressés "par voie d'affichage en Mairie et d'avis publiés "dans la presse et sauf cas d'urgence, préalablement "aux travaux.

"2°- Monsieur de MILLO TERRAZZANI conserve "la propriété et la jouissance de parcelle, mais renonce "à demander pour quelque motif que ce soit, l'enlèvement "ou la modification de la ligne électrique telle qu'elle "est désignée au paragraphe 1°- ci-dessus.

"Il s'engage en outre à ne faire aucune implanta- "tion, aucune culture, et, plus généralement aucun "travail et aucune construction qui soit préjudiciable "à l'établissement, à l'exploitation et à la solidité "des ouvrages ou à la sécurité.

"Il pourra toutefois :

"- Elever des constructions à condition de "respecter entre lesdites constructions et les conducteurs "d'électricité les distances minimales de protection "prescrites par le règlement en vigueur.

"- Planter des arbres de part et d'autre de "la nappe des conducteurs à condition toutefois que "le sommet d'un arbre supposé tomber perpendiculairement "sur cette nappe de conducteur, reste toujours, au "cours de la chute, à une distence supérieure à cinq "mètres des conducteurs les plus proches.

"Il s'engage dès maintenant à porter le présent "acte à la connaissance des personnes qui ont ou qui "acquièrent des droits sur la parcelle traversée par "la ligne, notamment en cas de transfert de propriété.

"Cette constitution de servitude a eu lieu "moyennant une indemnité forfaitaire et définitive "de DEUX CENTS FRANCS payée comptant et quittancée "en l'acte.

"Une expédition de cet acte a été publiée au "deuxième bureau des Hypothèques de NICE, le 18 Février "mil neuf cent soixante dix sept volume 2100 BP n°.3.

"Il est ici précisé qu'il existe sur "la parcelle de terre présentement vendue un "poteau en ciment de l'E.D.F. supportant une "ligne aérienne qui survole ladite propriété "en partie.

"Cette servitude résulte d'une convention "sous seings privés entre le service national "de l'E.D.F. et Monsieur Alexandre de MILLO "TERRAZZANI en date à NICE du trente avril

"mil neuf cent soixante cinq, enregistré à "NICE S.S.P. le vingt et un mai mil neuf cent "soixante cinq, volume 201 A folio 36 bordereau "444 numéro 4.

"Cet acte contient notamment, sous l'article "3 paragraphe 2 les stipulations suivantes:

"si les ouvrages établis sur les parcelles "ne doivent pas se trouver à une distance réglemen- "taire de la construction projetée, E.D.F., "sera tenue de les modifier ou de les déplacer. "Cette modification ou ce déplacement auront "lieu à ses frais. Cependant, le propriétaire "pourra consentir au maintien des ouvrages "moyennant le versement d'une indemnité en "raison de l'obstacle, apporté à la réalisation "de ses projets.

"une photocopie de cette convention "à laquelle est annexée la photocopie d'une "lettre émanant de Monsieur NAUDIN, expert "foncier à NICE, 31 Avenue George V, va demeurer "ci-jointe et annexée après mention le constatant".

L'ACQUEREUR reconnait avoir été informé par le VENDEUR de l'existence sur l'IMMEUBLE vendu de deux pylones E.D.F.

C/ CONVENTIONS AVEC E.D.F.

Il résulte d'une convention avec E.D.F., établi suivant acte sous seings privés en date des 5 Avril et 24 Juin 1988, enregistré à MARSEILLE (9e) le 29 Juin 1988 volume 1 bordereau 161 case 2, ce qui suit littéralement rapporté :

161

Page 18

DUPLICATA

Enregistré à Marseille (9e ~~et 13e~~ cat) le 29 JUIN 1988
Vol. 1 Bord. 161 Case 2
Reçu :

CONVENTION

COMMUNE DE NICE
Département des ALPES MARITIMES

Ligne à (1) 1 circuit 150 kV LINGOSTIERE - SAINT DALMAS

Entre les soussignés :

ÉLECTRICITÉ DE FRANCE, Service National, établissement public à caractère industriel et commercial dont le siège est à Paris - 75384 2, Louis-Murat, faisant élection de domicile à
et représenté par M. DESFAGNE Vilon - 13009 MARSEILLE
dûment habilité à cet effet, désigné ci-après par l'appellation « E.D.F. »

d'une part

et

M. gracieur de MILLO-TERRAZZANI Michel
20 boulevard Rainier III
98000 MONACO

agissant en qualité de propriétaire désigné ci-après par l'appellation « le propriétaire » ;

d'autre part

Il a été exposé ce qui suit :

Le propriétaire déclare que la parcelle ci-après désignée (sauf erreur ou omission du plan cadastral) lui appartient/~~xxxxxxxxxx~~ (2).

COMMUNES	SECTIONS	NUMÉROS	LIEUX-DITS	NATURE des CULTURES (3)
NICE	BN	35	Iosac	Prairie Naturelle

(1) Désigner la ligne par ses extrémités et indiquer la tension.
(2) Rayer la mention inutile.
(3) Indiquer par parcelle l'utilisation du sol : polyculture, prairie naturelle, culture légumière de plein champ, friche, verger, vigne...

A. 85

35 36 700 C

Le propriétaire déclare en outre, conformément au décret N° 70-492 du 11 juin 1970, que La parcelle ci-dessus désignée est/xxxx(2) actuellement :

— exploitée... par lui-même (2)

— ~~exploitée xxxxxx~~
~~habitée xxx~~

~~xxxxx indemnisé directement xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sera cause à son successeur~~ (2).

— ~~xxxxxxxxxxx~~ (2).

Les parties, vu les droits conférés aux concessionnaires des ouvrages de transport et de distribution d'électricité tant par l'article 12 modifié de la loi du 15 juin 1906 que par l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 et le décret N° 70-492 du 11 juin 1970, vu le décret N° 67-886 du 6 octobre 1967, vu les protocoles d'accord conclus entre l'Assemblée Permanente des Chambres d'Agriculture et E.D.F. — et notamment celui du 25 mars 1970 — et à titre de reconnaissance de ces droits, sont convenues de ce qui suit :

Article 1er. — Après avoir pris connaissance du tracé de la ligne électrique à (1) 150 kV LINGOSTIERE - SAINT DALMAS

sur La parcelle ci-dessus désignée le propriétaire reconnaît à E.D.F. les droits suivants :

1° Etablir à demeure NEANT(4) support ______ et NEANT (4) ancrage ______ pour conducteurs aériens d'électricité à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique ou sur les toits ou terrasses des bâtiments ;

2° Faire passer les conducteurs aériens d'électricité au-dessus de la dite parcelle sur une longueur totale d'environ Existant metres ;

3° Y établir à demeure : NEANT (4) canalisation... souterraine... sur une longueur totale d'environ ______/______ metres ;

UN (4) support... pour conducteurs aériens, dont les dimensions approximatives au sol (fondations comprises) sont respectivement de :

7,24 x 7,24 metres pour UN support ;
______ x ______ metres pour ______ support ;
______ x ______ metres pour ______ support ;

en lieu et place du support existant qui sera enlevé par EDF et aux frais d'EDF (fondations comprises)

4° Couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité de l'emplacement des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages, étant précisé qu'E.D.F. pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande.

Par voie de conséquence, E.D.F. pourra faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui, en vue de la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation des ouvrages ainsi établis.

Avertissement en sera donné aux intéressés par voie d'affichage en mairie et d'avis publié dans la presse, et sauf cas d'urgence préalablement aux travaux.

(4) Indiquer « néant » lorsque cette sujétion n'existe pas.

G)

Article 2. — E.D.F. verse au propriétaire qui accepte, à titre de compensation forfaitaire des préjudices de toute nature résultant pour celui-ci de l'exercice des droits reconnus à l'article 1er, une indemnité de F TROIS MILLE SEPT CENT NEUF (5)

se décomposant de la façon suivante :

— implantation d'un support

3 709,00 F dont 2 298,00 F au titre de l'exploitant

— surplomb

F

Toutefois, les dégâts qui pourraient être causés aux cultures et aux biens à l'occasion de la construction, de la surveillance, de l'entretien et de la réparation des ouvrages (à l'exception des abattages et élagages d'arbres dont l'indemnisation est assurée en vertu de l'alinéa précédent) feront l'objet d'une indemnité supplémentaire versée suivant la nature du dommage soit au propriétaire, soit à l'exploitant agricole et fixée à l'amiable ou, à défaut d'accord, par le tribunal compétent.

Article 3. — Si le propriétaire, non exploitant à la date de la signature de la présente convention, exerce son droit de reprise en vue d'exploiter ses terres par lui-même ou par ses descendants en ligne directe, E.D.F. s'engage à lui verser, à sa demande au moment de la reprise, et sur justification, un complément d'indemnité égal au montant de l'indemnité prévue, pour la ou les parcelle(s) intéressée(s), par les barèmes concernant les exploitants agricoles, annexes aux protocoles applicables aux cultures considérées.

Si le propriétaire se propose soit de bâtir, soit de démolir, réparer ou surélever une construction existante, il devra faire connaître à E.D.F. par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception adressée au domicile élu ci-dessus mentionné, la nature et la consistance des travaux qu'il envisage d'entreprendre en fournissant tous éléments d'appréciation; E.D.F. sera tenu de lui répondre dans le délai d'un mois à compter de la date de l'avis de réception.

Si les ouvrages établis sur la ou les parcelle(s) ne doivent pas se trouver à une distance réglementaire de la construction projetée, E.D.F. sera tenu de les modifier ou de les déplacer. Cette modification ou ce déplacement aura lieu à ses frais. Cependant, le propriétaire pourra consentir au maintien des ouvrages moyennant le versement d'une indemnité en raison de l'obstacle apporté à la réalisation de ses projets.

Si E.D.F. est amené à modifier ou à déplacer ses ouvrages, il pourra demander au propriétaire, compte tenu de la durée pendant laquelle les ouvrages auront été implantés, la restitution de tout ou partie de l'indemnité versée en application du 1er alinéa de l'article 2 ci-dessus. En outre, si le propriétaire n'a pas, dans le délai de deux ans à partir de la modification ou du déplacement, exécuté les travaux projetés, E.D.F. sera en droit de lui réclamer le remboursement des frais de modification ou de déplacement des ouvrages, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu.

Article 4. — Le propriétaire ou, le cas échéant, tout exploitant agricole sera dégagé de toute responsabilité à l'égard d'E.D.F. pour les dommages qui viendraient à être causés de son fait à la ligne faisant l'objet de la présente convention, à l'exclusion de ceux résultant d'un acte de malveillance de sa part.

(5) Inscrire la somme en toutes lettres.

G)

En outre, si l'atteinte portée à la ligne résulte d'une cause autre qu'un acte de malveillance de sa part et si des dommages sont ainsi causés à des tiers, E.D.F. garantit le propriétaire ou, éventuellement, tout autre exploitant agricole contre toute action aux fins d'indemnité qui pourrait être engagée par ces tiers.

Article 5. — En vertu du décret N° 67-886 du 6 octobre 1967, la présente convention produit, tant à l'égard du propriétaire et de ses ayants-droit que des tiers, les effets de l'arrêté préfectoral prévu à l'article 12 de la loi du 15 juin 1906.

Par voie de conséquence, le propriétaire s'engage dès maintenant à porter la présente convention à la connaissance des personnes qui ont ou qui acquièrent des droits sur la... parcelle... traversée... par la ligne, notamment en cas de transfert de propriété.

Article 6. — Le tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourrait donner lieu l'application de la présente convention est celui de la situation de la parcelle.

Article 7. — La présente convention prend effet à dater de ce jour et est conclue pour la durée de la ligne dont il est question à l'article 1er ou de toute autre ligne qui pourrait lui être substituée sur l'emprise de la ligne existante ou, le cas échéant, avec une emprise moindre.

Elle sera visée pour timbre et enregistrée gratis en application des dispositions de l'article 1045 du Code Général des Impôts.

Un exemplaire de la convention sera remis au propriétaire après accomplissement de la formalité d'enregistrement.

Fait à Nantua le 21 JUIN 1988

en trois exemplaires (6)

(signatures précédées de la mention « lu et approuvé »)

lu et approuvé

Mots nuls : 49

E.D.F. S.E.R.T.S.

D/ CONVENTIONS DE MILLO TERRAZZANI/WAEGEMAN.

Aux termes d'un acte sous seings privés en date du 10 Janvier 1988, déposé au rang des minutes de Maître MOTTET, Notaire à BEAULIEU SUR MER, les 6 et 7 Décembre 1988,

Les consorts DE MILLO TERRAZZONI, sus-nommés, et Monsieur et Madame WAEGEMAN-SPINELLI, propriétaires d'un immeuble sis à NICE quartier de Saint Isidore, cadastré section BN numéro 48 pour 75 a 16.ca, contigu à l'IMMEUBLE présentement vendu, ont établi les conventions ci-après littéralement rapportées:

"Une contestation est apparue entre les consorts "de MILLO TERRAZZANI et Monsieur et Madame WAEGEMAN, "relativement à la limite de leurs fonds, laquelle "était originairement située au fonds du vallon séparant "lesdits fonds telle qu'elle figure sous trait noir "dénommé ancien fond de vallon sur le plan ci-joint, "certifié véritable par les parties.

"Ce vallon ayant été par la suite comblé par "Monsieur et Madame WAEGEMAN et un mur séparatif des "deux fonds ayant été édifié sur la propriété des "consorts de MILLO TERRAZZANI, telle qu'il figure "sur le plan ci-joint suivant la ligne W X Y Z, alors "que les consorts de MILLO TERRRAZZANI n'ont, de leur "côté jamais touché le niveau naturel du sol,

"Les soussignés d'une part et d'autre part, "ont convenu ce qui suit, en vue de régler ce litige "à l'amiable.

"CONVENTIONS.

"Il est expressément convenu entre les parties:

"1°- Que les consorts de MILLO TERRAZZANI abandon- "nent leurs droits de propriété sur la moitié du vallon "situé à l'Est du mur séparatif sus-visé,

"Par suite, la limite des deux propriétés de "MILLO TERRAZZANI et WAEGEMAN est donc fixée au piètement "Est dudit mur, suivant la ligne WXYZ du plan ci-joint.

"2°- En contre partie, Monsieur et Madame WAEGEMAN "constituent sur leur fonds, considéré comme fonds "servant, une servitude de prospect au profit du fonds "des consorts de MILLO TERRAZZANI, qui sera le fonds "dominant.

"La servitude de prospect dont sera grevé le "fonds de Monsieur et Madame WAEGEMAN est définie "à partir d'une ligne A B C D, telle qu'elle figure "sur le plan ci-joint, ladite ligne parallèle à quatre "mètres sur la partie est de la limite de la propriété "WAEGEMAN ci-dessus fixée.

"3°- En outre, et en cas de besoin, il est "expressément convenu entre les soussignés d'une part "et d'autre part, qu'il pourra être créé, à la demande "expresse de Monsieur et Madame WAEGEMAN une servitude de cour commune.

Cet acte a été publié au deuxième bureau des hypothèques de NICE, le 6 Février 1989, volume 1989 BP numéro 728.

CECI EXPOSE, le comparant a établi de la manière suivante, le **REGLEMENT DE COPROPRIETE** et **L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** de l'immeuble faisant l'objet des présentes.

REGLEMENT DE COPROPRIETE
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE I – OBJET DU REGLEMENT.

Article 1er. Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965 modifiée et du décrêt n° 67.223 du 17 Mars 1967, dans le but :

1°- D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;

2°- De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;

3°- De fixer, en conséquence, les droits et obligations de copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;

4°- D'organiser l'administration de l'immeuble;

5°- De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires, pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux personnes.

GJ

CHAPITRE 2 - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Article 2 - Désignation.

Le présent réglement de copropriété s'applique à un immeuble dénommé "PARC D'ACTIVITE DE NICE LINGOSTIERE sis à NICE (Alpes Maritimes) chemin de Crémat et chemin de Saquier,

Ledit immeuble en cours de construction sur un terrain figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les relations suivantes :

Section BN numéro 50 "16, chemin de Saquier" pour une contenance cadastrale de un hectare quatorze ares quarante et un centiares (1 ha 14 a 41 ca).

Cet immeuble comprendra à son achèvement un bâtiment unique élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, composés, savoir :

- au rez-de-chaussée : NEUF (9) locaux formant les lots numéros UN (1) à NEUF (9).
- à l'étage : VINGT ET UN (21) locaux formant les lots numéros DIX (10) à TRENTE (30).

Emplacements de parkings et aires pour deux roues.

- P L A N S -

Sont demeurés ci-annexés après mention, les plans suivants :

. plan géomètre - plan parcellaire (N° 01).
. Plan zonage (N° 02).
. plan de situation - plan de masse (N° 03).
. Plan d'exploitation arbustive (N° 04).
. plan d'assainissement (N° 05).
. plan rez-de-chaussée (N° 06).
. Plan étage (N° 07).
. plan toiture (N° 07 Bis).
. coûpe transversale A.A. (N° 08).
. coupe Longitudinale B.B. (N° 09).
. coupe longitudinale C.C. (N° 10).
. façade Nord-Ouest (N° 11).
. façade Sud-Ouest (N° 12).
. façade Sud-Est (N° 13).
. Façade Nord-Est (N° 14).
. poste EDF (N° 15).

Ces plans sont certifiés conformes à ceux ayant obtenu le permis de construire ci-après visé par Monsieur Luigi ROBINO, architecte D.F.A.P.T., au CANNET (Alpes Maritimes).

DEUXIEME PARTIE

"PARTIES PRIVATIVES" et "PARTIES COMMUNES"

Article 3 - Définition des "Parties Privatives".

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire et, comme tels, constituent des "parties privatives". Il en est de même pour tous leurs accessoires et notamment :

- les revêtements de sol,
- les plafonds, parquets et cloisons intérieures à l'exception des gros-oeuvres qui sont parties communes.
- les cloisons intérieures avec leurs portes.
- les portes, fenêtres, enduits des gros murs, des cloisons séparatives et des plafonds, placards et penderies.
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives.
- les canalisations intérieures, les installations et appareils sanitaires.
- les aires privatives de stationnement.
- Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énumération n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les locaux privatifs, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, seront mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Article 4 - Définition des "parties communes".

"Les parties communes" sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent :

- la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain en ce compris le sol des parties construites, des cours et jardins.
- les fondations, les gros murs de façade et de renfend,
- les murs pignons, mitoyens ou non.
- le gros oeuvre des planchers à l'exclusion du revêtement du sol,
- les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles.

- les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des sous-sols et des water-closets.

- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout-à-l'égout, les conduits, les prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci.

- les transformations, leurs cages et les machines.

- les différents locaux de traitement des eaux, des poubelles, de l'Electricité de France et du Téléphone.

- les locaux à usage de réserve ou autre à usage commun.

- les parkings, leur éclairage, et les réseaux et voiries divers et leur éclairage.

- Tous les accessoires de ces parties communes tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces, tapis, et...

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

Article 5 - Accessoires aux parties communes.

Sont accessoires aux parties communes générales:

- le droit dédifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes.

- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins.

- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ou d'une licitation forcée.

DEUXIEME PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 7 - Désignation des lots.

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en TRENTE (30) lots numérotés de un (1) à TRENTE (30).

La désignation de ces lots est établie ci-après par référence aux plans ci-dessus énoncés, dressés par Monsieur Luigi ROBINO, architecte D.F.A.P.T., au CANNET (Alpes Maritimes) et comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son copropriétaire et une quote-part indivise des parties communes générales exprimée en DIX MILLIEMES.

Ces lots comprennent :

AU REZ-DE-CHAUSSEE.

LE LOT NUMERO UN (1).

- un local à usage d'entrepôt, d'une surface utile de 896 m2.
- des emplacements de stationnement P.L et V.L. dans la cour,

Tel que le tout figure sous teinte jaune et le numéro 1 au plan du rez-de-chaussée ci-annexé.

Et les mille deux cent soixante seize/dix millièmes (1.276/10.000e) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DEUX (2).

- un local à usage d'entrepôt, d'une surface utile de 1119 m2, figurant sous teinte bleue et le numéro 2 au plan du rez-de-chaussée ci-annexé,
- le droit à la jouissance exclusive de la partie de terrain comprenant des emplacements de stationnement P.L. et V.L., telle qu'elle est délimitée par un liseré bleu au plan ci-annexé,

Et les mille sept cent soixante cinq/dix millièmes (1.765/10.000e) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO TROIS (3).

- un local à usage d'entrepôt, d'une surface utile de 222,50 m2.

- deux emplacements de stationnement V.L. dans la cour,

Tel que le tout figure sous teinte verte et le numéro 3 au plan du rez-de-chaussée ci-annexé,

Et les trois cent six/dix millièmes (306/10.000e) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUATRE (4).

- un local à usage d'entrepôt, d'une surface utile de 445,50 m2.
- deux emplacements de stationnement V.L. dans la cour,

Tel que le tout figure sous teinte jaune et le numéro 4 au plan du rez-de-chaussée ci-annexé.

Et les six cent huit/dix millièmes (608/10.000e) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO CINQ (5).

- un local à usage d'entrepôt, d'une surface utile de 445,50 m2,
- deux emplacements de stationnement V.L. dans la cour,

Tel que le tout figure sous teinte bleue et le numéro 5 au plan du rez-de-chaussée ci-annexé.

Et les six cent huit/dix millièmes (608/10.000e) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO SIX (6).

- un local à usage d'entrepôt, d'une surface utile de 445,50 m2.
- deux emplacements de stationnement V.L. dans la cour.

Tel que le tout figure sous teinte jaune et le numéro 6 au plan du rez-de-chaussée ci-annexé.

Et les six cent huit/dix millièmes (608/10.000e) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO SEPT (7).

- un local à usage d'entrepôt, d'une surface utile de 445,50 m2.
- deux emplacements de stationnement V.L. dans la cour,

Tel que le tout figure sous teinte bleue et le numéro 7 au plan du rez-de-chaussée ci-annexé.

Et les six cent huit/dix millièmes (608/10.000e) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO HUIT (8).

- un local à usage d'entrepôt, d'une surface utile de 445,50 m2,
- deux emplacements de stationnement V.L. dans la cour,

Tel que le tout figure sous teinte jaune et le numéro 8 au plan du rez-de-chaussée ci-annexé.

Et les six cent huit/dix millièmes (608/10.000e) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO NEUF (9).

- un local à usage d'entrepôt, d'une surface utile de 460 m2.
- un emplacement de stationnement V.L. dans la cour,

Tel que le tout figure sous teinte bleue et le numéro 9 au plan du rez-de-chaussée ci-annexé.

Et les six cent vingt six/dix millièmes ---------- (626/10.000e) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

A L'ETAGE.

LE LOT NUMERO DIX (10).

- un local à usage d'entrepôt,------- d'une surface utile de 232 m2.

- deux emplacements de stationnement V.L. sur la toiture-parking,

Tel que le tout figure sous teinte rouge et le numéro 10 au plan de l'étage demeuré ci-annexé,

Et les deux cent vingt six/dix millièmes ---------- (226/10.000e) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO ONZE (11).

- un local à usage d'entrepôt ------- d'une surface utile de 230 m2.
- deux emplacements de stationnement V.L. sur la toiture-parking.

Tel que le tout figure sous teinte rouge et le numéro 11 au plan de l'étage demeuré ci-annexé.

Et les deux cent vingt quatre/dix millièmes (224/10.000e) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DOUZE (12).

- un local à usage d'entrepôt ------ d'une surface utile de 137 m2,
-un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture- parking.

Tel que le tout figure sous teinte verte et le numéro 12 au plan de l'étage demeuré ci-annexé.

Et les cent trente trois/dix millièmes (133/10.000) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO TREIZE (13).

- un local à usage d'entrepôt ------ d'une surface utile de 137 m2.
- un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture-parking.

Tel que le tout figure sous teinte verte et le numéro 13 au plan de l'étage demeuré ci-annexé.

Et les cent trente trois/dix millièmes (133/10.000) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUATORZE (14).

- un local à usage d'entrepôt ------ d'une surface utile de 137 m2.
- un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture-parking,

Tel que le tout figure sous teinte rouge et le numéro 14 au plan de l'étage demeuré ci-annexé.

Et les cent trente trois/dix millièmes (133/10.000) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO QUINZE (15).

- un local à usage d'entrepôt ------ d'une surface utile de 137 m2.
- un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture-parking,

Tel que le tout figure sous teinte rouge et le numéro 15 au plan de l'étage demeuré ci-annexé.

Et les cent trente trois/dix millièmes (133/10.000) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO SEIZE (16).

- un local à usage d'entrepôt ------ d'une surface utile de 137 m2,
- un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture-parking,

Tel que le tout figure sous teinte verte et le numéro 16 au plan de l'étage demeuré ci-annexé.

Et les cent trente trois/dix millièmes (133/10.000) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DIX SEPT (17).

- un local à usage d'entrepôt ------ d'une surface utile de 137 m2.
- un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture-parking,

Tel que le tout figure sous teinte verte et le numéro 17 au plan de l'étage demeuré ci-annexé.

Et les cent trente trois/dix millièmes (133/10.000) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DIX HUIT (18).

- un local à usage d'entrepôt ----- d'une surface utile de 137 m2.
- un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture-parking,

Tel que le tout figure sous teinte rouge et le numéro 18 au plan de l'étage demeuré ci-annexé.

Et les cent trente trois/dix millièmes (133/10.000) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO DIX NEUF (19).

- un local à usage d'entrepôt ----- d'une surface utile de 137 m2.
- un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture-parking,

Tel que le tout figure sous teinte rouge et le numéro 19 au plan de l'étage demeuré ci-annexé.

Et les cent trente trois/dix millièmes (133/10.000) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT (20).

- un local à usage d'entrepôt ----- d'une surface utile de 137 m2.
- un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture-parking,

Tel que le tout figure sous teinte verte et le numéro 20 au plan de l'étage demeuré ci-annexé.

Et les cent trente trois/dix millièmes (133/10.000) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT ET UN (21).

- un local à usage d'entrepôt ------- d'une surface utile de 137 m2.
- un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture-parking,

Tel que le tout figure sous teinte verte et le numéro 21 au plan de l'étage demeuré ci-annexé.

Et les cent trente trois/dix millièmes (133/10.000) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT DEUX (22).

- un local à usage d'entrepôt ------ d'une surface utile de 137 m2,
- un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture-parking.

Tel que le tout figure sous teinte rouge et le numéro 22 au plan de l'étage demeuré ci-annexé.

Et les cent trente trois/dix millièmes (133/10.000) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT TROIS (23).

- un local à usage d'entrepôt ------ d'une surface utile de 137 m2.
- un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture-parking,

Tel que le tout figure sous teinte rouge et le numéro 23 au plan de l'étage demeuré ci-annexé.

Et les cent trente trois/dix millièmes (133/10.000) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT QUATRE (24).

- un local à usage d'entrepôt ------- d'une surface utile de 137 m2.
- un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture-parking,

Tel que le tout figure sous teinte verte et le numéro 24 au plan de l'étage demeuré ci-annexé.

Et les cent trente trois/dix millièmes (133/10.000) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT CINQ (25).

- un local à usage d'entrepôt ------ d'une surface utile de 137 m2.
- un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture parking,

GJ

Tel que le tout figure sous teinte verte et le numéro 25 au plan de l'étage demeuré ci-annexé,

Et les cent trente trois/dix millièmes (133/10.000) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT SIX (26).

- un local à usage d'entrepôt ------ d'une surface utile de 137 m2.
- un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture-parking,

Tel que le tout figure sous teinte rouge et le numéro 26 au plan de l'étage demeuré ci-annexé,

Et les cent trente trois/dix millièmes (133/10.000) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT SEPT (27).

- un local à usage d'entrepôt ------- d'une surface utile de 137 m2.
- un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture-parking,

Tel que le tout figure sous teinte rouge et le numéro 27 au plan de l'étage demeuré ci-annexé.

Et les cent trente trois/dix millièmes (133/10.000) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT HUIT (28).

- un local à usage d'entrepôt ------ d'une surface utile de 137 m2.
- un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture-parking,

Tel que le tout figure sous teinte verte et le numéro 28 au plan de l'étage demeuré ci-annexé.

Et les cent trente trois/dix millièmes (133/10.000) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO VINGT NEUF (29).

- un local à usage d'entrepôt ------ d'une surface utile de 142,50 m2.
- un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture-parking,

Tel que le tout figure sous teinte verte et le numéro 29 au plan de l'étage demeuré ci-annexé.

Et les cent trente huit/dix millièmes (138/10.000e) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

LE LOT NUMERO TRENTE (30).

- un local à usage d'entrepôt ------ d'une surface utile de 142,50 m2.
- un emplacement de stationnement V.L. sur la toiture-parking,

Tel que le tout figure sous teinte rouge et le numéro 30 au plan de l'étage demeuré ci-annexé.

Et les cent trente huit/dix millièmes (138/10.000e) indivis de la propriété du sol et des parties communes générales.

- TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décrêt n° 55.1350 du 14 Octobre 1955, modifié par les décrêts n° 59.90 du 7 Janvier 1959 et n° 79.405 du 21 Mai 1979.

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	nature du lot	quote part dans la propriété du sol (en 10.000)
1	unique	-	RDC	local + parkings	1.276
2	unique	-	RDC	local + jouissance terrain	1.765
3	unique	-	RDC	local + parkings	306
4	unique	-	RDC	local + parkings	608
5	unique	-	RDC	local + parkings	608
6	unique	-	RDC	local + parkings	608
7	unique	-	RDC	local + parkings	608
8	unique	-	RDC	local + parkings	608
9	unique	-	RDC	local + parkings	626
10	unique	-	1er	local + parkings	226
11	unique	-	1er	local + parkings	224
12	unique	-	1er	local + parking	133
13	unique	-	1er	local + parking	133
14	unique	-	1er	local + parking	133
15	unique	-	1er	local + parking	133
16	unique	-	1er	local + parking	133
17	unique	-	1er	local + parking	133
18	unique	-	1er	local + parking	133
19	unique	-	1er	local + parking	133
20	unique	-	1er	local + parking	133
21	unique	-	1er	local + parking	133
22	unique	-	1er	local + parking	133
23	unique	-	1er	local + parking	133
24	unique	-	1er	local + parking	133
25	unique	-	1er	local + parking	133
26	unique	-	1er	local + parking	133
27	unique	-	1er	local + parking	133
28	unique	-	1er	local + parking	133
29	unique	-	1er	local + parking	138
30	unique	-	1er	local + parking	138
TOTAL.....					10.000

TROISIEME PARTIE
DISPOSITIONS DIVERSES

Article 8 - Destination.

L'immeuble est destiné à usage d'entrepôts, ateliers et bureaux.

Aucune modification pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement des copropriétaires.

Article 9 - Usage des "Parties Privatives".

Chacun des copropriétaires usera librement des "parties privatives" comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

Chacun des copropriétaires devra respecter les dispositions ci-après :

1°- Utilisation des locaux.

Les copropriétaires ou occupants ne pourront installer dans leurs locaux aucun dispositif , moteur ou machine de nature à occasionner un trouble aux autres copropriétaires. Ils ne devront utiliser aucun appareil électrique ou autre pouvant nuire à la réception et à l'émission des programmes de radio ou de télévision sans que lesdits appareils ne soient munis de dispositifs nécessaires afin d'éviter tout trouble pour le voisinage.

Ils devront s'abstenir de toute activité dangereuse incommode ou insalubre et prendre toutes mesures adéquates en vue d'éviter toutes odeurs désagréables.

Ils devront s'abstenir de jeter dans les conduits d'évacuation tous produits corrosifs ou de nature à obstruer lesdits conduits.

Chaque copropriétaire ou occupant fera son affaire de l'évacuation des déchets, emballages et détritus de toute sorte. Cette évacuation devra se faire quotidiennement et avant dix heures.

Chaque copropriétaire ou occupant s'engage à respecter les obligations légales de sécurité découlant de la règlementation en vigueur, notamment les règles de sécurité contre l'incendie dans les établissements recevant du public.

La destination commerciale des lots ne pourra jamais être modifiée.

2°- Entretien et nettoyage.

Les locaux privatifs devront toujours être maintenus en parfait état d'entretien et d'utilisation, de telle sorte qu'ils soient toujours parfaitement adaptés à l'activité pour laquelle ils auront été conçus.

Chacun des copropriétaires ou occupants est tenu d'assurer à ses frais, le nettoyage de ses locaux.

3°- Réparations - Accès des ouvriers.

S'il fait exécuter des travaux à l'intérieur des locaux chacun des copropriétaires devra s'abstenir d'encombrer les parties communes et ne devra, en aucun cas, être la cause d'une gêne quelconque pour les voisins.

Il devra souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, aux entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

4°- Entretien des canalisations.

Afin d'éviter les fuites d'eau, et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance, et plus généralement toutes les tuyauteries et canalisations incluses dans les parties communes devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, ou son occupant, devra réparer les dégats et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le syndic.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

5°- Enseignes - Publicité.

Les copropriétaires ne pourront en aucun cas, apposer ou faire apposer des affiches, calicots ou banderolles sur toutes parties communes, sans avoir obtenu l'autorisation écrite et préalable du syndic de la copropriété, dont l'autorisation ne pourra avoir qu'un caractère précaire et révocable.

GJ

Il devra obtenir, pour toutes les enseignes, quel que soit l'emplacement, l'autorisation écrite et préalable du syndicat, après avis de l'architecte appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et le caractère de l'immeuble.

La pose d'enseignes sur les parties privatives devra être réalisée sur l'allège supérieure, pour les locaux du rez-de-chaussée et sur l'allège inférieure pour les locaux de l'étage.

6°- Personnel.

Les copropriétaires devront maintenir un personnel d'excellente qualité qui devra toujours être suffisant en nombre pour assurer une exploitation convenable.

Il devra être exigé de ce personnel, correction, politesse et courtoisie dans les relations avec la clientèle.

Les copropriétaires seront responsables des fautes et infractions de leurs préposés ainsi que des dommages qui pourraient en résulter.

7° - Responsabilité.

Chacun des copropriétaires reste seul responsable de ses agissements vis-à-vis des tiers ou administrations.

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il serait légalement responsable.

Les dégradations ou tous agissements contraires au fonctionnement de l'immeuble qui entraîneraient une augmentation des charges communes seront affectées au copropriétaire qui les aura provoquées.

8°- Modifications.

Chaque propriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de ses locaux ou autres parties privatives ; mais en cas de percement de gros murs de refend, et plus généralement dans tous les cas où de telles modifications toucheraient à des parties communes générales ou spéciales, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble dont les honoraires seront supportés par le copropriétaire demandeur.

En oute hypothèque, toutes mesures nécessaires devront être prises pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, le copropriétaire concerné demeurant en tout état de cause, responsable de tous affaissements ou dégradations qui se produiraient du fait des travaux qu'il aura entrepris.

9°- Surcharge des planchers.

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet ou marchandises dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

10°- Délimitation des parkings privatifs.

Les aires privatives de stationnement seront délimitées par traçage ou par une haie vive au droit des quais, à l'exclusion de toute clôture, palissade, grillage, etc...

Article 10 - Usage des "Parties communes".

Chacun des copropriétaires ou occupant usera librement des "parties communes" suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires ou occupants.

Chacun des copropriétaires ou occupant devra se conformer aux conditions suivantes :

- il ne devra utiliser ou laisser utiliser par quiconque aucune des parties communes pour faire déballage ou emballage, installation de comptoirs, machines, distributeurs, kiosques, etc...
- il ne pourra recevoir les fournisseurs, livreurs, ouvriers, que par les accès prévus à cet effet. Les camions de livraison devront emprunter exclusivement les voiries lourdes prévues à cet effet.
- la manutention des marchandises sur les parties communes ou sur toutes aires de réception situées dans les parties communes ne pourra se faire que le matin avant dix heures.

Les parkings devront être réservés exclusivement à la clientèle.

Les copropriétaires ou occupants devront respecter toutes les servitudes générales, particulières ou d'urbanisme grevant l'immeuble.

Chaque copropriétaire ou occupant sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination, des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

CHAPITRE II - CHARGES.

Article 11 - Charges communes générales.

1°- Définition.

Les charges communes générales regroupent toutes celles qui, étant la conséquence de la jouissance collective de tous les copropriétaires ou étant engagés dans l'intérêt de l'ensemble des copropriétaires ne sont pas considérées comme charges communes spéciales aux termes des dispositions particulières ci-après.

Les charges communes générales comprennent, sans que la présente énumération soit limitative :

- les impôts, contributions, taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même celles afférentes aux "parties privatives" tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des Contributions Directes, ne les aura pas réparties entre les divers copropriétaires.
- les honoraires du syndic.
- les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat y compris les salaires et appointements du personnel et les charges sociales les grevant.
- les frais d'éclairage, de fonctionnement, nettoyage, entretien, réparation, éventuellement réfection de tous les locaux, équipements ou parties de l'immeuble constituant les parties communes générales.
- les salaires du gardien, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.
- les primes des assurances qui seront souscrites par le Syndicat des copropriétaires, étant précisé que toutes surprimes qui pourraient être exigées en raison de l'activité exercée dans l'un ou certains des locaux seront supportés par le ou les copropriétaires de ce ou ces locaux.

2°- Répartition.

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de parties communes générales contenues dans les lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses supplémentaires ainsi occasionnés.

Article 12 - Reprise des vestiges.

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Article 13 - Règlement - Provision - Fonds de prévoyance.

Les copropriétaires verseront au syndic, le jour de leur entrée en jouissance, une provision qui sera fixée par la première Assemblée Générale.

Le Syndic fera de nouveaux appels de fonds triemestriellement, les premier Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année.

Il produira annuellement, dans le courant du premier semestre, et au plus tard quinze jours avant l'Assemblée Générale annuelle des copropriétaires, la justification des dépenses de l'année précédente.

Les provisions demandées par le syndic devront être versées par les copropriétaires dans le mois de la demande. Passé ce délai, les retardataires devront payer, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, une pénalité de retard fixée à un et demi pour cent par mois de retard. Tout mois commencé sera compté entièrement ; toutefois, cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

L'assemblée Générale des copropriétaires pourra, en outre, décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des travaux importants ou à des réparations (par exemple, la réfection de la toiture). L'Assemblée déterminera dans ce cas le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui devra être fait.

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque propriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la Loi numéro 65.557 du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE III - MUTATIONS - HYPOTHEQUES - LOCATIONS-MODIFICATIONS DES LOTS.

Article 14 - Opposabilité du présent règlement.

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourront y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier opposables à tous copropriétaires successifs, du seul fait de la mutation de propriété à leur profit et quelle que soit la cause pour laquelle cette mutation a lieu.

Article 15 - Mutations.

1°/ En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis-à-vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au réglement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu vis-à-vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelques titres que ce soit au syndicat.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transport amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

2°/ En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent dans les deux mois du décès, jsutifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de règler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet évènement par une lettre du Notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

3°/ En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu au siège du syndicat.

Article 16 - Hypothèques.

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent règlement.

Il sera tenu, en outre, d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'Assemblée Générale et aux dispositions du Chapitre V ci-après.

Article 17 - Locations.

1°/ Le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra donner connaissance aux locataires du présent règlement et les obliger à en exécuter toutes les prescriptions.

2°/ Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires, il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Article 18 - Modification des lots.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots, ou en céder aux propriétaires voisins ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges

de toute nature afférente aux locaux en questions, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées, sera, par application de l'article 12 de la loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de ladite Loi.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

CHAPITRE IV.- SYNDICAT - SYNDIC.

Article 19 - Objet - Fonctionnement - Dénomination- Siège.

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires.

Il peut modifier le présent réglement de copropriété.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

Le Syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965, et de ses textes subséquents.

Il est dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES PARC D'ACTIVITE DE NICE LINGOSTIERE.
Son siège est à NICE, 16 Chemin de Saquier.

Article 20 - Assemblées Générales.

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle la moitié au moins des lots se trouvera appartenir à des propriétaires différents.

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic et fixera le chiffre de sa rémunération. Elle nommera également si elle le juge utile un syndic suppléant.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du syndic.

Le Syndic convoquera l'Assemblée Générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, dans le courant du premier semestre.

Si le syndic n'a pas convoqué le trente juin au plus tard, l'Assemblée Générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée par l'un quelconque des copropriétaires ou par le Commissaire de surveillance.

Le Syndic devra en outre, convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en sera faite par des copropriétaires possédant ensemble au moins le quart de toutes les parties communes de l'immeuble ou par le Conseil Syndical. Cette demande lui sera adressée par lettre recommandée. Le syndic devra convoquer l'Assemblée Générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre.

Faute par le Syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux. L'Assemblée ainsi convoquée pourra provoquer la révocation du syndic sans aucune indemnité.

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception envoyées à leur domicile au moins dix jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à quatre jours. Ces lettres indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'Assemblée. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus-indiqués. Elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaitre l'indivision et de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien copropriétaire ou au domicile par lui élu.

Article 21 - Tenue des Assemblées.

L'Assemblée Générale élit son Président. Est élu, celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le Président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée.

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptants qui possèdent ou représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, tant en leur nom que comme mandataire.

Le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors des copropriétaires.

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domiciles des copropriétaires présents ou représentés, le nombre de quotes-parts de copropriété possédées par chacun d'eux et les quotes-parts qui leur incombent dans les diverses charges. Cette feuille est certifiée par le bureau. Elle est déposée au cabinet du syndic et doit être communiquée à tous copropriétaires le requérant.

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, membre ou non du syndicat, habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, sauf si le total des voies dont il dispose lui-même et celle de ses mandats n'accède pas 5 % des voix du syndicat. Un mandataire peut en outre recevoir plus de trois délégations de votes s'il participe à l'Assemblée du Syndicat principal et si tous ses mandats appartiennent à un même syndicat secondaire.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du bureau.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Syndic.

Article 22 - Voix - Majorité dans les Assemblées.

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

Les décisions relatives à l'administration sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'Assemblée Générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant:

a) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du Conseil Syndical.

b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou règlementaires,

c) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs susceptibles d'être prises par application de l'article 25 a de la loi du 10 Juillet 1965.

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées dans le délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale aux non présents et aux dissidents, au moyen d'une copie du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Article 23 - Syndic.

Le syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des copropriétaires, il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux. Il est rééligible.

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions. Cette durée ne peut être supérieure à cinq ans.

Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

En cas de vacance de l'emploi, ses fonctions seront assurées par le copropriétaire représentant le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété, sans qu'il soit fait état des lots appartenant indivisément à plusieurs personnes.

Les fonctions de syndic provisoire sont assurées par Monsieur Gérard DOSJOUB, zone Industrielle section B numéro 5, 06700 SAINT LAURENT DU VAR, jusqu'à la première assemblée qui nommera le syndic définitif.

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale,
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble.
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En particulier, le syndic aura mission (tous pouvoirs lui étant conférés à cet effet) d'acquérir pour le compte de la copropriété, les terrains complémentaires pouvant parfaire l'assiette foncière de la copropriété.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment par l'article 18 de cette Loi et de ses textes subséquents.

Le Syndic agira dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décrêt pris pour l'application de la Loi du 10 Juillet 1965 et de ses textes subséquents.

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

L'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un mandataire provisoire peut être désigné par décision de justice.

CHAPITRE V - ASSURANCES.

Article 25 - Risques à couvrir.

Le syndicat des copropriétaires garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que peuvent encourir les copropriétaires.

Il assurera les biens immobiliers - tant les parties communes que les parties privatives - de façon que ceux-ci soient garantis contre les différents risques, et notamment contre l'incendie, les explosions et le dégât des eaux, et ce, jsuqu'à concurrence de leur valeur de reconstruction au jour du sinistre.

Il souscrira également au titre de la Police "Incendie-Explosions", une extension de garantie couvrant d'une part les pertes indirectes, d'autre part, les risques de tempête, ouragans, trombes, tornades, cyclones et grêle sur les toitures, fumées, chute d'appareils de navigation aérienne ou objet tombant de ceux-ci, choc d'un véhicule terrestre, émeutes, mouvements populaires, acte de terrorisme, sabotage.

L'Etude et le placement de l'ensemble de ces polices souscrites par le syndicat des copropriétaires seront confiés à l'assureur conseil désigné par eux.

Le syndicat des copropriétaires veillera à sa bonne exécution.

Les contrats devront comporter les clauses de renonciation à recours contre les copropriétaires ainsi que leurs locataires ou occupants.

Article 25 - Souscription des polices.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer pour ceux ne pouvant l'être à valeur à neuf et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale. Il en remettra une copie à tout copropriétaire qui en fera la demande.

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes mais auront seuls le droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Chaque copropriétaire ou occupant devra assurer les risques propres à son exploitation. Il devra en particulier souscrire :

a) une police d'assurance "RESPONSABILITE CIVILE" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

b) une police d'assurance "INCENDIE-EXPLOSIONS", garantissant ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

c) une police d'assurance "DEGAT DES EAUX", garantissant ses biens propres pour un capital suffisant avec extension de garantie à la valeur à neuf, et ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Article 26 - Indemnités.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'Assemblée Générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque, dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les

indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE VI - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Article 27.

L'Assemblée Générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage, et l'administration des parties communes.

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'Assemblée Générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix.

L'Assemblée Générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du réglement de copropriété.

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entrainées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leurs utilisations.

En conséquence :

a) lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de dispositions sont décidés par l'Assemblée générale statuant à la majorité exigée par la Loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'Assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'Assemblée Générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir, par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

CHAPITRE VII - ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION.

Article 28.

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir, lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix.

Article 29.

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions

auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées, par l'assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Les décisions concernant les actes de disposition, autres que ceux visés à l'article précédent, sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux/tiers des voix.

L'Assemblée Générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

CHAPITRE VIII - AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION.

Article 30.

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectuées, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la Loi du 10 Juillet 1965, modifiée par ses textes subséquents :

"Article 30. l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant à la double majorité prévue à l'article 26, (c'est-à-dire à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois/quarts des voix) peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration telle 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.

"Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

"Elle fixe, à la majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien ou de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

"Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'amélioration visés

"à l'alinéa 1er ci-dessus ; le Tribunal fixe en outre, "les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires "pourront utiliser les installations ainsi réalisées, "lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux "des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres "copropriétaires ne pourront être autorisés à les "utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté "est exercée.

"Article 31. Aucun des copropriétaires ou de "leurs ayants-droit ne peut faire obstacle à l'exécution, "même à l'intérieur de ses parties privatives, des "travaux régulièrement et expressément décidés par "l'assemblée générale en vertu de l'article 30 ci-dessus.

"Article 32. Sous réserve des dispositions "de l'article 34, la décision prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées "par l'Assemblée au paiement des travaux, à la charge "des indemnités prévues à l'article 36, ainsi qu'aux "dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien "et de remplacement des parties communes ou des éléments "transformés ou créés.

"Article 33. La part du coût des travaux, des "charges financières y afférentes, et des indemnités "incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné "leur accord à la décision prise peut n'être payée "que par annuités égales au dixième de cette part. "Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en "vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités "sont égales au taux légal d'intérêts en matière civile.

"Toutefois, les sommes visées au précédent "alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de "la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, "même si cette mutation est réalisée par voie d'apport "en société.

"Les dispositions qui précèdent ne sont pas "applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par "le respect d'obligations légales ou règlementaires.

"Article 34. La décision prévue à l'article "30 n'est pas opposable au copropriétaire opposant "qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa "2, saisie le Tribunal de Grande Instance en vue de "faire reconnaitre que l'amélioration décidée présente "un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

"Article 35. La surélévation ou la construction "de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux "à usage privatif ne peut être réalisée par les soins "du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité "de ses membres.

"La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit "de surélever un bâtiment existant exige, outre la "majorité prévue à l'article 26, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever "et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la "confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, "statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

"Si le réglement de copropriété stipule une "majorité supérieure pour prendre la décision prévue "à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée "qu'à cette même majorité.

"Article 36. Les copropriétaires qui subissent "par suite de l'exécution des travaux de surélévation "prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux "conditions fixées par l'article 9, ont droit à une "indemnité. Celle-ci qui est à la charge de l'ensemble "des copropriétaires est répartie selon la proportion "initiale des droits de chacun dans les parties communes.

"Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble "des copropriétaires est répartie, s'il s'agit de "travaux décidés dans les conditions prévues à l'article "30, en proportion de la participation de chacun au "coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 35, selon la proportion initiale "des droits de chacun dans les parties communes.

"Article 37. Toute convention par laquelle "un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice "de l'un des droits accessoires visés à l'article "3 autre que le droit de mitoyenneté devient caduque "si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années "qui suivent ladite convention.

"Si la convention est antérieure à la promulgation "de la présente loi, le délai de dix ans court de "ladite promulgation.

"Avant l'expiration de ce délai, le syndicat "peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25, "s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser "le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que "la réserve du droit comportait une contrepartie à "sa charge.

"Toute convention postérieure à la promulgation "de la présente loi et comportant réserve de l'un "des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine "de nullité, l'importance et la consistance des locaux "à construire et les modifications que leur exécution "entrainerait dans les droits et charges des copropriétaires.

CHAPITRE IX - RECONSTRUCTION.

Article 31.

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée, et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE X - DISPOSITIONS FINALES.

Article 32 - Origine de propriété.

La S.C.I. AUDREY est propriétaire de l'immeuble faisant l'objet des présentes, savoir :

- les constructions, pour les faire édifier.

- le terrain, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, ainsi qu'il est dit en l'exposé qui précède.

Article 33 - Publicité foncière.

Le présent réglement de copropriété sera publié au deuxième bureau des Hypothèques de NICE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent réglement.

Article 34 - Election de domicile.

Pour l'application du présent réglement de copropriété, il est fait élection de domicile au siège de la société comparante aux présentes.

Article 35 - Pouvoirs.

Le comparant donne tous pouvoirs à tous clercs de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, avec faculté d'agir ensemble ou séparément,