



VILLE DE NICE
www.nice.fr

Certificat d'Urbanisme d'information

CU060882600473

Délivré par le Maire au nom de la commune

15/

Me BROCA Gilles
9 rue Alfred Mortier
06000 NICE

LE MAIRE DE NICE

Vu la demande de certificat d'urbanisme d'information du pétitionnaire susvisé reçue le 4 mai 2026 ayant pour
objet le terrain sis : 3 avenue Malausséna
Cadastré : LS0249
Superficie déclarée : 268m2

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

Vu l'article L.111-24 du code de l'urbanisme rendu applicable en raison de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2023
prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période
triennale 2020-2022 pour la commune de NICE,

ARRETE

Article 1 : Le présent certificat d'urbanisme est délivré en vue d'indiquer les dispositions d'urbanisme, les limitations
administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

Article 2 : Les dispositions d'urbanisme et servitudes d'utilité publique sont les suivantes :

Règlement National d'Urbanisme : articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du code de l'urbanisme ;

Directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 et ses
modalités d'application de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (DTA).

Plan de Prévention des Risques Naturels de Séismes approuvé le 28 janvier 2019.

Périmètre du Permis de Démolir institué par délibération du 21/12/07 (art.L.421-3, R.421-27).

Liste des servitudes d'utilité publique :

Type	Nom
AC4	Secteur patrimonial remarquable et règlement (ex : AVAP) approuvés le 30 juin 2021 ; secteur S2
Risque inondation	Ruissellement très fort 3
I4	Périmètre de sécurité au voisinage des lignes électriques (ERDF) souterraines
PT1	PT1 Nice Centre Décret du 18 Mars 1994 : Zone de garde et de protection
PT1	PT1 Nice Gounod Décret du 18 Mars 1994 : Zone de garde et de protection
PT3	Télécommunications PT : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
T7	Relations Aériennes T7 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation
ZEP	Zone à risque d'exposition au plomb
PPHOT	Panneaux photovoltaïques Périmètre soumis à l'accord de la DGAC

Opérations ; Programmes :

Type	Nom
PNRQAD	Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (Décret 2009-1780 du 31/12/2009)

Document d'urbanisme en vigueur : **PLU Métropolitain approuvé le 25/10/2019, modifié le 21/10/2021, le 06/10/2022, le 30/11/2023 et le 11/07/25**

Secteur(s) : **UBb1**

(Rappel zones U = urbaine ; AU = à urbaniser ; A = Agricole ; N = Naturelles)
Le plan d'urbanisme et le règlement sont consultables sur www.nice.fr/Urbanisme/PLUM

Autres prescriptions d'urbanisme :

Type	Description
PMS	Périmètre de mixité sociale.
Corridor TCSP	Norme de stationnement Corridor transport en commun
Trame Verte et Bleue	Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement. Zone 4
Vélo	Périmètre vélo

Prescriptions de voirie :

Q Néant

Article 3 : Situation du terrain par rapport aux périmètres des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme

☒ Droit de préemption urbain renforcé (DPUR, art. L.211-1, L.211-4, délibérations du 21/10/2021 et le 16/12/2021 Grand Arénas et le 11/03/2022 Méridia)

- Hors périmètre de zone d'aménagement différé.

☒ Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (art. L.214-1 à L.214-3, délibérations 11.1 du 26/06/2009, 26/03/2010, 17/09/2010 et 18/12/2024).

- Hors zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements.

Article 4 : Fiscalité de l'aménagement (articles L.331 et suivants du code de l'urbanisme) et redevance d'archéologie

- Taxe d'aménagement. Taux 5 % (art. L.331-1 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. R.421 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.

Pour le Maire et par délégation

Romain CARDELLI
DGA AMENAGEMENT ET
DEVELOPPEMENT DURABLES
1 juin 2026

Caractère exécutoire et durée de validité

Le certificat d'urbanisme est exécutoire dès sa notification. Il est tacitement délivré à défaut de notification dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande. Sa durée de validité est de 18 mois. Il peut être prorogé dans les conditions fixées à l'article R.410-17.

Délais et voies de recours

Le certificat d'urbanisme peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nice dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le requérant peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur du certificat. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Demande de certificat d'urbanisme

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U

26 00 473

Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie

le ____/____/____

1 Objet de la demande de certificat d'urbanisme

☒ a) **Certificat d'urbanisme d'information**

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

☐ b) **Certificat d'urbanisme opérationnel**

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 Identité du ou des demandeurs

① Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

2.1 Vous êtes un particulier

Nom

BROCA

Prénom

Gilles

2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale :

Nom

Prénom

3 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 9 Voie : Rue Alfred Mortier

Lieu-dit : _____

Localité : NICE

Code postal : 0 6 0 0 0 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : _____ Indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : _____ Division territoriale : _____

Adresse électronique :

nice.avocat @gmail.com

☒ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

4.1 Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 3 Voie : Avenue Malausséna

Lieu-dit : _____

Localité : NICE

Code postal : 0 6 0 0 0

4.2 Références cadastrales^[1] :

^[1] Si votre projet porte sur plus de 3 parcelles cadastrales, veuillez renseigner une ou plusieurs annexes Références cadastrales complémentaires :

Préfixe : _____ Section : L S Numéro : 2 4 9 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 268

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Préfixe : _____ Section : _____ Numéro : _____ Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : _____

Superficie totale du terrain (en m²)^[2] : 268

[1] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

[2] La superficie totale est l'addition de la superficie de chaque parcelle désignée dans le présent document et les annexes Références cadastrales complémentaires.

5 Cadre réservé à l'administration – Mairie

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

5.1 État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Observations :

Équipements :

Voirie : Oui ☐ Non ☐

Eau potable : Oui ☐ Non ☐

Assainissement : Oui ☐ Non ☐

Électricité : Oui ☐ Non ☐

5.2 État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voirie	Oui ☐ Non ☐	
Eau potable	Oui ☐ Non ☐	
Assainissement	Oui ☐ Non ☐	
Électricité	Oui ☐ Non ☐	

Observations :

6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A NICE

Fait le 29/04/2026

Gilles BROCA

Avocat

9, rue Alfred Mortier - 06000 NICE

Tél. 07 82 05 58 74 - Fax 04 97 03 07 99

Email : nice.avocat@gmail.com

Signature du (des) demandeur(s)

6.1 Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
NICE

Section : LS
Feuille : 000 LS 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 29/04/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

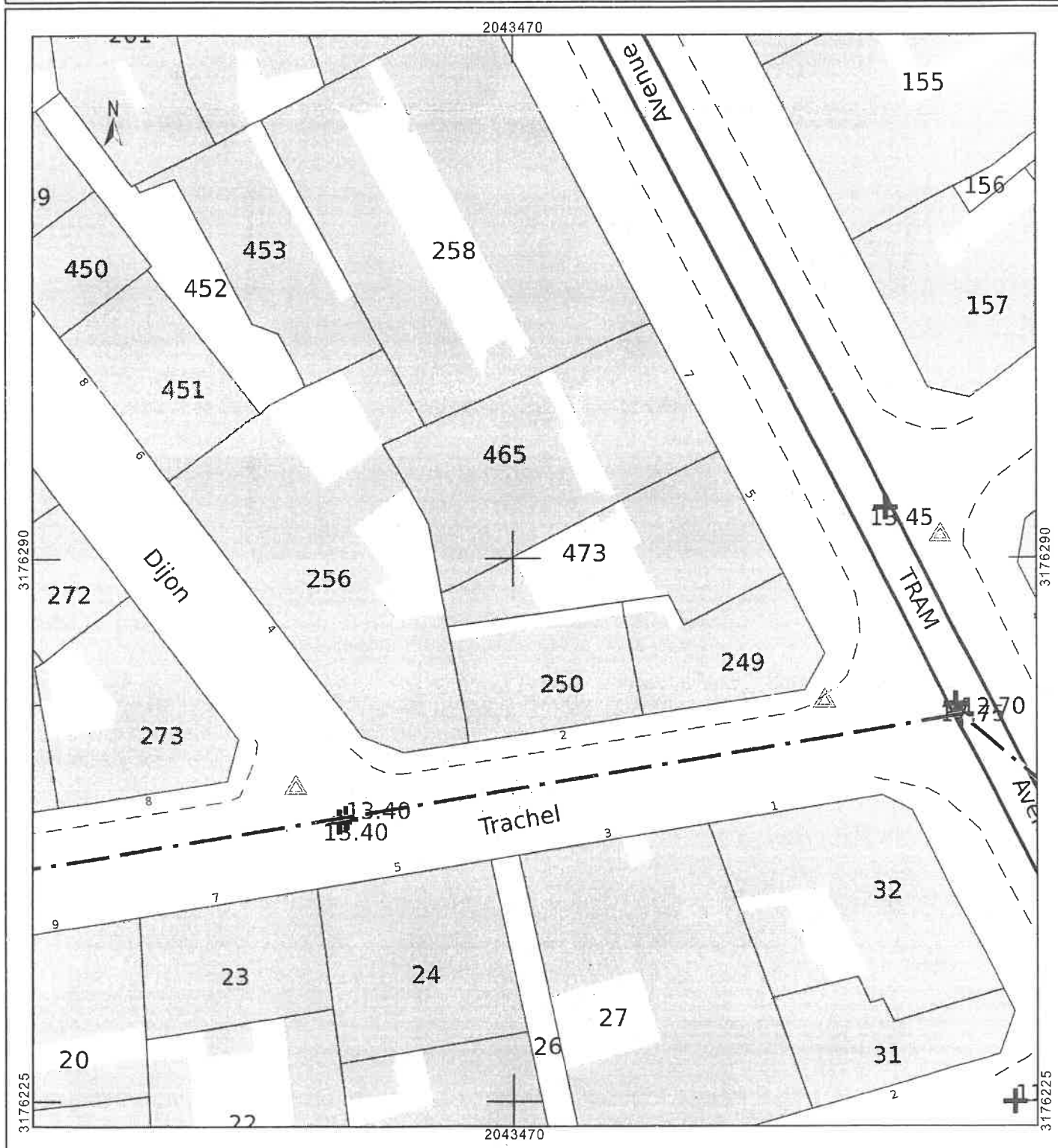
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF de NICE
Centre des Finances Publiques 22, rue
Joseph Cadéi 06172
06172 NICE CEDEX 2
tél. 04 92 09 45 00 -fax -
cdif.nice@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



9 AVR. 1984

NICE 1984

3686

3946

7084

10

N 3205

SALARIES

PUBLICATION

I

II

DF. 350

I

II

100

50

ent des les
na par Ad
predateurs
coptes de
desse a pu
michard
des duch
es lo-mules
formes aux
notamment
concerna la
leur la pre
rier titre les
es sacres et
que les

meubles de
1360 du 14
broche 76 2
201
route obser
es ou recom
rapports du
ans les notes
primes admi
1766 la (Ar
cleur General
du 12 mars 71
mais qu en
une dispensa
figurent pas
la formule

certificat selt
aerographique
RAFA XEROX
du
machine 660
machine 3600
machine 7000
machine 4000
machine 1000
machine 3100
machine 3103
machine 4500
machine 9200

N° 3765 - (LUN 1070103 - Décembre 1970

A la date ci-après indiquée,
Maître Camille LEFEBVRE

Notaire Associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Francisque DESMARIS, Camille LEFEBVRE et Jean-Claude DESMARIS, Notaires Associés" ayant son siège social à NICE (Alpes-Maritimes) 5 Place Masséna, titulaire d'un Office Notarial à NICE, même adresse, a reçu le présent acte en la forme authentique,

A LA REQUETE de :

Monsieur Jacques Jean-Pierre Claude RIVOIRE, Propriétaire, demeurant à NICE, 28 Promenade des Anglais, époux de Madame Danielle Jacqueline Fausta VIGARELLO,

De nationalité française,
Né à NICE, le 16 mai 1951,

Marié avec Madame VIGARELLO sous le régime ancien de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage dressé suivant acte aux présentes minutes en date du 18 décembre 1963; ledit régime n'ayant subi aucune modification quelle qu'elle soit depuis lors.

LEQUEL, préalablement à l'état descriptif et de division et règlement de copropriété de l'immeuble sis à NICE, 3, Avenue Malévasséna ci-après plus amplement désigné, faisant l'objet des présentes, a exposé ce qui suit :

EXPOSE

I - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE -

L'immeuble faisant l'objet des présentes appartient à Monsieur RIVOIRE, requérant, par suite des faits et actes suivants :

I - Ledit immeuble appartenait à Madame GRINDA, ci-après nommée, par suite des faits et actes suivants :

A - Aux termes d'un acte reçu en présence réelle de témoins aux présentes minutes en date du 24 mai 1945, Madame Augustine SCHMITZ, en son vivant hôtelière, demeurant à NICE, 2, boulevard Gambetta, divorcée et non remariée de Monsieur Edouard Joseph Auguste GRINDA, a fait donation à Madame Suzanne GRINDA, ci-après nommée, sa fille, en avancement d'hoirie, de l'immeuble dont s'agit.

Une expédition de cet acte a été transcrite au premier bureau des hypothèques de NICE, le 2 juillet 1945, Volume 1295, numéro 28.

TR RIV

B - Aux termes d'un acte de partage en date, aux présentes minutes, du 28 novembre 1960, publié au premier bureau des hypothèques de NICE, le 20 décembre 1960, Volume 2973 N° 19, Madame GRINDA a fait le rapport en nature de l'immeuble dont s'agit qui lui a été attribué.

II - Décès de Madame GRINDA -

Madame Suzanne Claire Yvonne GRINDA, en son vivant sans profession, demeurant à NICE, 4 rue du Docteur Baréty, divorcée en uniques noces et non remariée de Monsieur Raymond Adrien Charles RIVOIRE, née à Nice, le 12 août 1907, est décédée en son domicile sus-indiqué, le 22 octobre 1969, laissant pour seuls héritiers à réserve et de droit issus de son union avec Monsieur RIVOIRE, susnommé :

Monsieur Jacques RIVOIRE, susnommé, qualifié et domicilié,

Et Mademoiselle Jacqueline Michèle Liliane RIVOIRE, commerçante, demeurant à NICE, 28 Promenade des Anglais, alors célibataire,

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété en date, aux présentes minutes, du 28 octobre 1969.

III - TESTAMENT DE Madame GRINDA -

Madame GRINDA, susnommée, est décédée en l'état d'un testament fait en la forme olographe en date à NICE du 2 août 1969, enregistré, déposé aux présentes minutes suivant acte en date du 26 octobre 1969, contenant procès-verbal d'ouverture et de description du testament ci-après littéralement rapporté :

" 2 août 1969

" Je lègue à mon fils Jacques Rivoire mon terrain de Saint Jean Cap Ferrat, en bordure du Boulevard Circulaire, lot numéro 8 du lotissement Malbousque et Costaplana, contenance 1650 m carrés environ, cadastré section A Numéro 1426

" Je lègue à ma fille Jacqueline Rivoire en contrepartie et pour la même valeur mon terrain de la Grande Corniche, commune d'Eze, lot N° 12 du Lotissement Salerni, contenance 9.130 mètres carrés environ.

" Au cas où la valeur de ces lots serait contestée par l'un ou l'autre de mes enfants, la différence serait prise sur la quotité disponible.

" Le reste de ma fortune sera partagé également entre mes deux enfants

" Nice le 2 août 1969
" S. Grinda"

IV - Délivrance de legs à Mademoiselle RIVOIRE

Suivant acte aux présentes minutes en date du 18 décembre 1969, Monsieur RIVOIRE, requérant aux présentes, a consenti à Mademoiselle RIVOIRE, susnommée, la délivrance pure et simple du legs particulier à elle fait par Madame Suzanne GRINDA aux termes du testament sus-énoncé de l'immeuble sis à EZE, ainsi désigné au contrat :

" Une parcelle de terre sise à EZE, quartier Serre de Fouque, d'une superficie de neuf mille cent trente mètres carrés d'après les titres de propriété,

" cadastrée à l'ancien cadastre section B numéros 457,
" 385, 392, 393 et 395 et au nouveau cadastre section AJ
" numéro 56 pour une superficie de quatre vingt treize
" ares quarante trois centiares et confrontant dans son
" ensemble :

" Du Nord : une parcelle de terre en indivi-
" sion entre Madame GIRI DE TERRAKALA et les consorts
" FULCONIS et autres,

" Du Sud : le lot numéro treize du lotisse-
" ment propriété du vendeur,

" De l'ouest : un inconnu,

" De l'est : le chemin rural dit de Serre de
" Fouque,

" Ladite parcelle de terre formant le lot nu-
" méro douze du lotissement de la propriété Salerni, ap-
" prouvé par arrêté préfectoral en date du cinq juillet
" mil neuf cent cinquante quatre."

Aux termes dudit acte il a été établi l'attes-
tation immobilière relative à l'immeuble sus-désigné.

Une expédition dudit acte a été publiée au
deuxième bureau des hypothèques de Nice, le 9 janvier
1970, Volume Volume 3131, numéro 13.

V - Délivrance de legs à Monsieur RIVOIRE -

Suivant acte aux présentes minutes en date du
18 décembre 1969, Mademoiselle RIVOIRE, susnommée, a
consenti à Monsieur RIVOIRE, requérant aux présentes,
la délivrance pure et simple du legs particulier à lui
fait par Madame Suzanne GRINDA aux termes du testament
sus-énoncé, de l'immeuble sis à SAINT JEAN CAP FERRAT,
ainsi désigné audit contrat :

" Une parcelle de terrain formant le lot nu-
" méro huit du lotissement de la propriété de la Société
" Foncière Malbousquet et Costaplana, située à SAINT
" JEAN CAP FERRAT, quartier du Phare.

" Ladite parcelle d'une contenance de mil le
" huit cent cinquante mètres carrés, en ce compris une
" surface de trois cent dix mètres carrés destinée à l'
" élargissement du Boulevard Circulaire, selon le plan
" et les stipulations du cahier des charges, cadastrée
" section A numéro 1426 lieudit "Le Phare" pour une con-
" tenance de dix neuf ares soixante quatre centiares,
" confrontant :

" Au Nord : le Boulevard Circulaire,

" Au Sud : le lot numéro six,

" A l'Ouest : le lot numéro sept,

" A l'Est : le Boulevard du Phare."

Aux termes dudit acte il a été établi l'at-
testation immobilière relative à l'immeuble sus-désigné.

Une expédition dudit acte a été publiée au
deuxième bureau des hypothèques de NICE, le 9 janvier
1970, Volume 3131 N° 14.

VI - PARTAGE

Aux termes d'un acte de partage en date aux
présentes minutes, du 8 juillet 1970, intervenu entre :

- Monsieur Jacques RIVOIRE, requérant aux
présentes,
- et Mademoiselle Jacqueline RIVOIRE, susnom-
mée,

Handwritten signature and date: 19. 6. 77

il a été attribué, notamment, à Monsieur RIVOIRE, l'immeuble sis à NICE, 3, avenue Malausséna.

Ce partage a eu lieu sans soulte ni retour à la charge de Monsieur RIVOIRE.

Un extrait dudit acte a été publié au premier bureau des hypothèques de NICE, le 21 août 1970, Volume 7357, Numéro 7.

~~R-E-S-E-R-V-E-S~~
~~DROIT DE SURÉLEVATION~~

Monsieur RIVOIRE, requérant, propriétaire de l'immeuble, objet du présent règlement de copropriété, se réserve expressément pour lui, ses ayants droit ou représentants, la faculté de surélever ledit immeuble à la hauteur permise par les règlements, le tout sous les charges, clauses et conditions qui vont suivre :

1°) les travaux de construction et les aménagements de cette surélévation seront entrepris aux frais exclusifs du propriétaire de ce droit, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir préalablement l'accord des copropriétaires de l'immeuble, ni de leur payer aucune indemnité ni dommages,

2°) les règlements de toute nature devront être respectés à l'occasion de cette construction qui, conformément à la loi, devra faire l'objet d'un permis de construire délivré préalablement aux travaux,

3°) la démolition totale ou partielle de l'actuelle toiture, les mesures de sécurité réglementaires, les précautions nécessaires pour mettre à l'abri des intempéries les locaux du dernier étage, incomberont et seront observés aux risques, frais et périls du propriétaire du droit de surélévation,

4°) les matériaux provenant de la démolition de ladite toiture actuelle appartiendront au bénéficiaire du droit de surélévation, sans indemnité. Celui-ci devra les enlever à ses frais s'il ne juge pas opportun de les utiliser lors de la surélévation,

5°) les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, les travaux dont s'agit dans la mesure où leur durée n'excèdera pas deux années à partir du commencement des travaux,

6°) il ne devra résulter de la surélévation aucune dégradation aux parties communes ou privées de l'immeuble, toutes réparations le cas échéant, seront faites par le propriétaire du droit de surélévation ou ses ayants droit,

la partie construite en surélévation devra avoir le même aspect architectural que l'immeuble existant actuellement,

7°) les travaux effectués ne pourront en aucun cas nuire à la solidité des bâtiments et à l'esthétique de l'immeuble. Les échafaudages devront être faits dans les conditions les moins gênantes pour les copropriétaires et l'ensemble de l'opération devra être menée avec célérité.

TR AB

~~8°) le propriétaire ou le constructeur sera responsable de tout accident qui serait la conséquence de ces travaux, à l'exclusion du syndicat des copropriétaires ou des copropriétaires eux-mêmes,~~

~~9°) les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte, du propriétaire ou du bénéficiaire du droit,~~

~~10°) le bénéficiaire du droit de surélévation devra obligatoirement contracter une assurance destinée à couvrir tous risques et dégâts à l'immeuble pendant la durée des travaux de surélévation,~~

~~11°) le bénéficiaire du droit de surélévation aura le droit de se brancher sur les canalisations existantes de l'immeuble afin d'assurer l'alimentation en eau, gaz, électricité et éventuellement, chauffage des étages nouveaux, de raccorder les chutes et descentes aux canalisations existantes et, en tant que de besoin, de les faire poser dans les parties communes ou divisées de l'immeuble à des endroits fixés par les architectes, sans nuire cependant, tant à l'aspect extérieur qu'à l'esthétique de l'ensemble de l'immeuble parachevé en surélévation, au cas où les canalisations sus-énoncées s'avèreraient insuffisantes, le bénéficiaire du droit de surélévation devra faire son affaire personnelle du renforcement ou du remplacement des canalisations défectueuses ou insuffisantes,~~

~~12°) le bénéficiaire du droit de surélévation aura le droit de prolonger pour le service des nouveaux étages le parcours de l'escalier,~~

~~13°) les constructions nouvelles provenant de la surélévation se trouveront incorporées de plein droit au surplus de l'immeuble et le présent règlement de copropriété leur deviendra applicable dès l'achèvement des travaux,~~

~~14°) Les constructions nouvelles pourront faire l'objet de divisions en vue de leur vente ou attribution par fractions privatives au gré du propriétaire des dites constructions,~~

~~Les ventes ou attributions s'effectueront sans aucune autorisation ou consultation préalable des copropriétaires ou de leur syndicat,~~

~~15°) L'ensemble des nouveaux locaux se verra attribuer d'accord entre les copropriétaires et le bénéficiaire du droit de surélévation et sur l'avis des architectes, une fraction des parties communes de l'entier immeuble et du sol,~~

~~Cette fraction devra être calculée selon la même méthode que pour l'immeuble actuellement existant et le bénéficiaire du droit de surélévation aura le droit de répartir cette fraction entre les nouveaux locaux à son gré,~~

~~Le propriétaire de la partie surélevée supportera sa part de charges à compter du jour de l'achè-~~

TR 2.12

vement des travaux de surélévation.

16°) ~~Toutes les questions soulevées par l'exécution de la surélévation et la division des locaux nouveaux en provenant, feront l'objet d'une modification au règlement de copropriété à la diligence du syndic.~~

SERVITUDES - CONDITIONS PARTICULIERES

A - Aux termes de l'acte sus-analysé en date, aux présentes minutes, du 24 mai 1945, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

" CONDITIONS PARTICULIERES -

" 1 - Aux termes d'un acte reçu par Maître

" SEASSAL, le vingt trois février mil neuf cent quarante, transcrit au premier bureau des hypothèques de NICE, le quatorze mars mil neuf cent quarante, Volume 1043 N° 31, contenant dation en paiement par Madame SCHMITZ à Madame RIVOIRE en libération d'une somme de cinq cent mille francs constituée en dot par ladite dame SCHMITZ à Madame RIVOIRE aux termes de son contrat de mariage précité d'une maison d'habitation sise à Nice N° 2 Rue Trachel contiguë à celle présentement donnée il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

" Madame SCHMITZ étant propriétaire des immeubles avenue Malausséna numéros 3 et 5 qui sont contigus à l'immeuble rue Trachel N° 2, objet des présentes, les parties d'un commun accord établissent les conditions particulières suivantes concernant lesdits immeubles, savoir :

" 1°) Madame RIVOIRE aura le droit de conserver les jours et vues existants et le droit d'établir des jours sur la cour commune,

" 2°) Le bâtiment de l'écurie dans la cour ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à sept mètres, faitage compris et il ne pourra être élevé dans la cour commune aucune construction dépassant cette hauteur, en conséquence le bâtiment et la cour seront frappés de la servitude de " non altius tollendi " au profit des immeubles rue Trachel N° 2 et avenue Malausséna N°s 3 et 5.

" 3°) La partie de la cour s'étendant sur la longueur de l'immeuble rue Trachel N° 2 et sur une profondeur de un mètre cinquante centimètres parallèlement à la façade Nord dudit immeuble, est la propriété exclusive de l'immeuble rue Trachel N° 2. Une clôture composée d'un mur bahut d'un mètre de hauteur devra clôturer cette cour sur la partie libre.

" 4°) La canalisation en fonte établie verticalement dans l'immeuble n° 3 avenue Malausséna contre le mur mitoyen entre le N° 2 rue Trachel et le N° 3 avenue Malausséna qui dessert les salles de bain des deux immeubles est commune à ceux-ci sur toute sa hauteur et jusqu'à son raccordement à l'égout. La colonne sera entretenue à frais communs, les branchements de cette colonne restant à la charge de chacun.

" 5°) L'égout desservant l'immeuble rue Tra-

" chel N° 2 jusqu'à son raccordement à l'égout.

" Un plan desdits immeubles sur lequel sont indiquées les parties faisant l'objet des conditions particulières ci-dessus est demeuré ci-annexé après avoir été certifié sincère et véritable par les parties.

" II - Madame SCHMITZ déclare et Madame RIVOIRE reconnaît que c'est à tort et par erreur que dans le plan annexé à l'acte de dation en paiement précité et dans les conditions particulières stipulées audit acte et ci-devant littéralement rapportées la cour située au Nord de l'immeuble rue Trachel N° 2 a été qualifiée de cour commune alors que ledit immeuble n'a en réalité aucun droit sur cette cour en dehors de ceux qui lui ont été concédés en toute propriété aux termes de l'acte de dation en paiement précité.

" Par suite Madame RIVOIRE n'aura droit qu'à la propriété exclusive de la partie de la cour s'étendant sur la longueur de l'immeuble rue Trachel N° 2 et sur une profondeur d'un mètre cinquante centimètres, parallèlement à la façade Nord dudit immeuble et n'aura aucun droit de jouissance de passage ou d'accès sur le surplus de la cour.

" Madame RIVOIRE devra clôturer la partie de la cour dont la toute propriété lui a été cédée au moyen d'un mur babut de un mètre de hauteur surmonté d'une grille de un mètre de hauteur.

" En outre, Madame RIVOIRE aura le droit de conserver les jours et vues existants mais elle ne pourra établir des jours sur la cour Nord dont s'agit dans l'acte de dation en paiement précité.

" Madame SCHMITZ précise que cette cour est la propriété de l'immeuble sis à Nice avenue Malausséna N° 5 lui appartenant.

" III. - La donataire est subrogée tant activement que passivement dans tous les droits et obligations résultant pour la donatrice des conditions ci-dessus rapportées.

" Indépendamment de ces conditions la présente donation a lieu aux conditions particulières suivantes que la donataire s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

" Le canal du tout à l'égout des immeubles portant les numéros 5 et 7 avenue Malausséna se déverse dans le canal du tout à l'égout de l'immeuble portant le numéro 3 sur ladite avenue, objet de la présente donation. La donataire devra supporter cette servitude.

" La cour se trouvant au Nord de l'immeuble présenteront donné étant la propriété de l'immeuble portant le N° 5 sur l'avenue Malausséna appartenant à la donatrice, la donataire n'aura pas le droit de séjourner dans ladite cour, ni d'y déposer quoi que ce soit, ni d'en faire usage. Mais la donatrice s'oblige

TR R13

" ne construire dans la cour aucune construction dépassant le faite du hangar qui se trouve au fond de la cour. Ces constructions d'ailleurs, devront se tenir à deux mètres cinquante centimètres en arrière de l'immeuble, objet de la présente donation Côté Nord du mur Nord de la maison au mur Sud du bâtiment à construire, le petit trottoir ne faisant pas limite.
" La donataire devra se clore à la limite de la cour par un mur bahut de un mètre de hauteur surmonté d'une grille également d'un mètre de hauteur"

Monsieur RIVOIRE, requérant, déclare que ce mur bahut n'a jamais été construit.

B - Aux termes d'un acte aux présentes minutes, en date du 15 mai 1961, publié au premier bureau des hypothèques de NICE, le 6 juin 1961, Volume 3107, N° 14, Monsieur Edouard Clément GRINDA, sans profession, demeurant à NICE, 4, rue du Docteur Baréty, alors propriétaire de l'immeuble à NICE, 5 avenue Malausséna, sus-énoncé, et Madame GRINDA, susnommée, ont convenu de modifier la servitude de retrait relaté dans l'avant-dernier alinéa rapporté ci-dessus et ont convenu que le propriétaire de la cour aurait le droit d'édifier les constructions sur la limite séparative d'avec l'immeuble portant le numéro 2 sur la rue Trachel et l'immeuble portant le numéro 3 sur l'avenue Malausséna, sous la réserve expresse que les constructions à édifier ne dépassent pas trois mètres cinquante centimètres de hauteur.

CECI EXPOSE, Monsieur RIVOIRE a établi ainsi qu'il suit, le règlement de copropriété en l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

- ETAT DESCRIPTIF - REGLEMENT DE COPROPRIETE -

1ère PARTIE - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES -

- CHAPITRE 1er - OBJET DU REGLEMENT -

ARTICLE 1 - Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967, dans le but :

- 1° - d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965,
- 2° - de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire,
- 3° - de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes,
- 4° - de définir les charges communes et d'en fixer la répartition entre les copropriétaires de l'immeuble,

TR MB

- 5° - d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges,

- 6° - de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes 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 et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du Livre II du Code Civil pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation. Il fera la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

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

- CHAPITRE DEUX - DESIGNATION ET DIVISION

DE L'IMMEUBLE -

I. - DESIGNATION -

ARTICLE 2 - Le présent règlement s'applique à l'immeuble dont il est question en l'exposé qui précède, situé à NICE, Avenue Malausséna où il porte le N° 3, où il a sa porte d'entrée, élevée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages, avec combles, ensemble la partie de cour s'étendant sur un mètre cinquante de profondeur le long de la face Nord Est de l'immeuble, anciennement cadastré Section H N° 658p et figurant au cadastre rénové sous le numéro 249 de la Section IS pour une contenance de deux cent soixante huit mètres carrés.

Cet immeuble comporte :

- Au sous-sol -

HUIT CAVES,

Deux locaux service,

Un puisard,

Un local pour la chaufferie,

Un dégagement.

- Au rez-de-chaussée -

CINQ LOCAUX COMMERCIAUX dont trois avec chacun une mezzanine.

- Au premier étage -

DEUX LOCAUX à usage de bureaux

UN DEPOT DE MAGASIN,

- Au deuxième étage -

TROIS LOCAUX à usage de bureaux,

- Au troisième étage -

UN APPARTEMENT de trois pièces et UN APPARTEMENT de cinq pièces,

- Au quatrième étage -

DEUX APPARTEMENTS de quatre pièces chacun,

Et DIX COMBLES au-dessus.

ORIGINE DE PROPRIETE ET SERVITUDES

Pour l'origine de propriété et les servitudes, il y a lieu de se reporter à l'exposé qui précède.

II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -

ARTICLE 3 -

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en TRENTE TROIS LOTS; la division de l'immeuble est sur sept plans demeurés joints et annexés et établis par Monsieur Albert CANE, architecte D.P.L.C. demeurant à BEAULIEU SUR MER,

Conformément à la loi, le propriétaire de chacun des lots ci-après désignés aura :

- a) - la propriété exclusive et particulière des locaux compris dans son ou ses lots,
- b) - la propriété indivise des parties communes à l'ensemble des propriétaires de l'immeuble, en sorte que toute aliénation, ou mutation, devra comprendre l'ensemble des droits sur les parties privées et communes sans restriction; lesquelles parties privées et communes seront déterminées ci-après.

- DESIGNATION DES LOTS -

AU SOUS - SOL -

LOT Numéro UN -

Une cave portant le numéro 1 au plan, du sous-sol,

Avec les trente-deux/ dix millièmes des parties communes générales, ci 32/10.000°

- LOT Numéro DEUX -

Une cave portant le numéro 2 :
audit plan,

Avec les quarante-deux/ dix :
millièmes des parties communes générales, ci 42/10.000°

LOT Numéro TROIS -

Une cave portant le numéro 3 :
audit plan,

Avec les trente-trois/ dix :
millièmes des parties communes générales, ci 33/10.000°

LOT Numéro QUATRE -

Une cave portant le numéro 4 :
audit plan,

Avec les cent vingt-trois/ dix :
dix millièmes des parties communes générales, ci 123/10.000°

LOT Numéro CINQ -

Une cave portant le numéro 5 :
audit plan,

Avec les vingt-quatre/ dix :
millièmes des parties communes générales, ci 24/10.000°

A reporter, ci 254/10.000°

TR RLB

Report.	254/10.000°
<u>LOT Numéro SIX -</u>	
Une cave portant le numéro 6	
audit plan,	
Avec les vingt-cinq/ dix mil-	
lièmes des parties communes générales,	
ci	25/10.000°
<u>LOT Numéro SEPT -</u>	
Une cave portant le numéro 7	
audit plan,	
Avec les dix-neuf/ dix mil-	
lièmes des parties communes générales,	
ci	19/10.000°
<u>LOT Numéro HUIT -</u>	
Une cave portant le numéro 8	
audit plan,	
Avec les vingt-six/ dix mil-	
lièmes des parties communes générales,	
ci	26/10.000°
<u>AU REZ-DE-CHAUSSEE -</u>	
<u>LOT Numéro NEUF -</u>	
Un local à usage commercial	
avec cuisine, office, deux water-clo-	
sets dont un avec lavabo, et mezzani-	
ne, en façade sur la rue Trachel et	
portant les numéros 9 et 14 aux plans des	
rez-de-chaussée et mezzanine,	
Avec les mille deux cent vingt	
sept / -4-dix millièmes des parties	
communes générales, ci	1.227/10.000°
<u>LOT Numéro DIX -</u>	
Un local à usage de magasin	
portant le numéro 10 au plan du rez-de-	
chaussée, en façade sur la rue Trachel,	
Avec les deux cent soixante-	
treize/ dix millièmes des parties com-	
munes générales, ci	273/10.000°
<u>LOT Numéro ONZE -</u>	
Un local à usage de magasin	
en façade sur la rue Trachel, avec la-	
vabo et mezzanine, portant les numéros	
11 et 15 aux plans des rez-de-chaussée	
et mezzanine,	
Avec les deux cent trente-	
huit/ dix millièmes des parties commu-	
nes générales, ci	238/10.000°
Et le droit aux toilettes si-	
tuées au fond du couloir derrière l'as-	
censeur.	
A reporter, ci	2.062/10.000°

TR RB 2

Report. . . . : 2.062/10.000°

LOT Numéro DOUZE -
Un local à usage de magasin :
avec mezzanine, en façade sur la rue :
Trachel, portant les numéros 12 et 16 :
auxdits plans, :
Avec les deux cent quatre :
vingt-dix/ dix millièmes des parties :
communes générales, ci : 290/10.000°

LOT Numéro TREIZE -
Un local à usage de magasin :
avec réserve, à l'angle de la rue :
Trachel et en façade sur l'Avenue Ma- :
lausséna, portant le n° 13 au plan, :
Avec les sept cent quatre :
vingt-huit/ dix millièmes des parties :
communes générales, ci : 788/10.000°
Et le droit aux toilettes :
situées au fond du couloir derrière :
l'ascenseur. :

AU PREMIER ETAGE -
LOT Numéro QUATORZE -
Un local à usage profes- :
sionnel ou commercial, avec office et :
water-closet, portant le numéro 17 au :
plan du premier étage, :
Avec les cinq cent cinquan- :
te-deux/ dix millièmes des parties :
communes générales, ci : 552/10.000°

LOT Numéro QUINZE -
Un local à usage de dépôt :
de magasin avec hall d'entrée, por- :
tant le numéro 18 audit plan, :
Avec les quatre vingt-dix/ :
dix millièmes des parties communes gé- :
nérales, ci : 90/10.000°

LOT Numéro SEIZE -
Un local à usage profes- :
sionnel ou commercial avec hall d'en- :
trée et water-closet, portant le nu- :
méro 19 audit plan, :
Avec les huit cent dix-huit/ :
dix millièmes des parties communes :
générales, ci : 818/10.000°

AU DEUXIEME ETAGE -
LOT Numéro DIX-SEPT -
Un local à usage profes- :
sionnel ou commercial avec cuisine, :
portant le numéro 20 au plan du deu- :
xième étage, :
Avec les quatre cent quatre :
vingt-quinze/ dix millièmes des par- :
ties communes, ci : 495/10.000°

A reporter, ci . . . : 5.095/10.000°

Report. : 5.095/10.000°

Et le droit au water-closet :
situé sur le palier de l'étage. :
LOT Numéro DIX MILLE - :
Un local à usage profes- :
sionnel ou commercial, portant le nu- :
méro 21 audit plan, :
Avec les deux cent soixan- :
te-trois/ dix millièmes des par- :
ties communes générales, ci : 263/10.000°

Et le droit au water-closet :
situé sur le palier de l'étage. :
LOT Numéro DIX MILLE - :
Un local à usage profes- :
sionnel ou commercial, portant le nu- :
méro 22 audit plan, :
Avec les sept cent soixan- :
te-sept/ dix millièmes des parties :
communes générales, ci : 767/10.000°

AU TROISIEME ETAGE - :
LOT Numéro VINGT - :
Un appartement ayant son :
entrée à droite en arrivant sur le :
palier et composé de :
- Hall d'entrée, cuisine, :
water-closet, salle de bains, salle :
de séjour et deux chambres, balcon, :
Ledit appartement por- :
tant le numéro 23 au plan :
du troisième étage, :
Avec les six cent quatre :
vingt quatorze/ dix millièmes des :
parties communes générales, ci : 694/10.000°

LOT Numéro VINGT ET UN - :
Un appartement ayant son :
entrée face à la montée d'escalier et :
composé de :
- Hall d'entrée, water-clo- :
set, salle de bains, cuisine, salle :
de séjour, quatre chambres et balcons, :
Ledit appartement por- :
tant le numéro 24 audit :
plan. :
Avec les mille soixante- :
douze/ dix millièmes des parties com- :
munes générales, ci : 1.072/10.000°

AU QUATRIEME ETAGE - :
LOT Numéro VINGT DEUX - :
Un appartement ayant son :
entrée à droite en arrivant sur le :
palier et composé de :
- Hall d'entrée, water-clo- :
set, salle de bains, salon-salle de :
A reporter, ci . . . : 7.591/10.000°

TR P.M. 2

Report.	:	7.891/10.000°
séjour, deux chambres,	:	
Ledit appartement	:	
portant le numéro 25 au	:	
plan du quatrième étage,	:	
Avec les sept cent soixan-	:	
te-neuf/ dix millièmes des parties	:	
communes générales, ci	:	769/10.000°
<u>LOT Numéro VINGT TROIS</u>	:	
Un appartement ayant son	:	
entrée face à la montée d'escalier	:	
et composé de :	:	
- Hall d'entrée, water-clo-	:	
set avec lavabo, salle de bains, cui-	:	
sine, placard, salon-salle à manger,	:	
deux chambres, balcon,	:	
Ledit appartement	:	
portant le numéro 26 audit	:	
plan,	:	
Avec les neuf cent cin-	:	
quante-cinq/ dix millièmes des par-	:	
ties communes générales, ci	:	955/10.000°
<u>LOT Numéro VINGT QUATRE</u>	:	
Un comble portant le numé-	:	
ro 27 au plan des combles,	:	
Et le droit au water-clo-	:	
set situé derrière la montée d'esca-	:	
lier,	:	
Avec les trente-huit/ dix	:	
millièmes des parties communes géné-	:	
rales, ci	:	38/10.000°
<u>LOT Numéro VINGT CINQ</u>	:	
Un comble portant le numé-	:	
ro 28 audit plan,	:	
Et le droit au water-clo-	:	
set commun,	:	
Avec les trente-huit/ dix	:	
millièmes des parties communes gé-	:	
nérales, ci	:	38/10.000°
<u>LOT Numéro VINGT SIX</u>	:	
Un comble portant le numé-	:	
ro 29 audit plan,	:	
Et le droit au water-clo-	:	
set commun,	:	
Avec les quarante/ dix	:	
millièmes des parties communes géné-	:	
rales, ci	:	40/10.000°
<u>LOT Numéro VINGT SEPT</u>	:	
Un comble portant le numé-	:	
ro 30 audit plan,	:	
Et le droit au water-clo-	:	
set commun,	:	
Avec les trente-cinq/ dix	:	
A reporter, ci :	:	9.751/10.000°

TR RAB



Report.	9.781/10.000°
millièmes des parties communes générales, ci	35/10.000°
LOT Numéro VINGT-HUIT -	
Un comble portant le numéro:	
31 audit plan, ...	
Et le droit au water-closet:	
commun, ...	
Avec les trente-cinq/ dix :	
millièmes des parties communes générales, ci	35/10.000°
LOT Numéro VINGT-NEUF -	
Un comble portant le numéro:	
32 audit plan, ...	
Et le droit au water-closet:	
commun, ...	
Avec les cinquante-deux/ dix :	
dix millièmes des parties communes générales, ci	52/10.000°
LOT Numéro TRENTE -	
Un comble portant le numéro:	
33 audit plan, ...	
Et le droit au water-closet:	
commun, ...	
Avec les trente-et-un/ dix :	
millièmes des parties communes générales, ci	31/10.000°
LOT Numéro TRENTE-ET UN -	
Un comble portant le numéro:	
34 audit plan, ...	
Et le droit au water-closet:	
commun, ...	
Avec les quarante-deux/ dix :	
millièmes des parties communes générales, ci	42/10.000°
LOT Numéro TRENTE-DEUX -	
Un comble portant le numéro:	
35 audit plan, ...	
Et le droit au water-closet:	
commun, ...	
Avec les quatorze/ dix mil-	
lièmes des parties communes générales, ci	14/10.000°
LOT Numéro TRENTE-TROIS -	
Un comble portant le numéro:	
36 audit plan, ...	
Et le droit au water-closet:	
commun, ...	
Avec les soixante/ dix mil-	
lièmes des parties communes générales, ci	60/10.000°
LOT Numéro TRENTE-QUATRE -	
Le droit de super-elevation de :	
l'immeuble tel qu'il est déterminé :	
sous le chapitre "RESERVE" ci-dessus :	
avec les parties communes qui y se-	
ront affectées.	
TOTAL : DIX MILLE/ DIX MIL-	
LIÈRES, ci	10.000/10.000°

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1.350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959 :

N° des lots	Bâti-ment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part des parties communes en 10.000°
1	Uni-	Uni-	Sous-sol	Cave n° 1	32
2	que	que	-	Cave n° 2	42
3	-	-	-	Cave n° 3	33
4	-	-	-	Cave n° 4	123
5	-	-	-	Cave n° 5	24
6	-	-	-	Cave n° 6	25
7	-	-	-	Cave n° 7	19
8	-	-	-	Cave n° 8	26
9	-	-	Rez-de-Ch.	Local n° 9	1.227
10	-	-	-	Local n°s 10	273
11	-	-	-	Local n°s 11 & 15	238
12	-	-	-	Local n°s 12 & 16	290
13	-	-	-	Local n° 13	788
14	-	-	1er	Local n° 17	552
15	-	-	-	Local n° 18	90
16	-	-	-	Local n° 19	818
17	-	-	2ème	Local n° 20	495
18	-	-	-	Local n° 21	263
19	-	-	-	Local n° 22	767
20	-	-	3ème	Appart. 3P. N° 23	694
21	-	-	-	Appart. 5P. N° 24	1.072
22	-	-	4ème	Appart. 4P. N° 25	769
23	-	-	-	Appart. 4P. N° 26	955
24	-	-	5ème	Comble n° 27	38
25	-	-	-	Comble n° 28	38
26	-	-	-	Comble n° 29	40
27	-	-	-	Comble n° 30	35
28	-	-	-	Comble n° 31	35
29	-	-	-	Comble n° 32	52
30	-	-	-	Comble n° 33	31
31	-	-	-	Comble n° 34	42
32	-	-	-	Comble n° 35	14
33	-	-	-	Comble n° 36	60
34	SURELEVATION				-Néant-
1					10.000

TR

RV

e

173

CHAPITRE TROIS
PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 4 -

L'immeuble, objet du présent règlement de copropriété sera divisé en parties communes et en parties qui appartiendront exclusivement et séparément à chaque copropriétaire.

A - PARTIES COMMUNES -

Les Parties communes comprendront toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un appartement ou d'un autre local et ses dépendances et celles qui sont déclarées telles par la loi et les usages et notamment :

La totalité du sol sur lequel sont édifiées les constructions, ainsi que la cour, le couloir au rez-de-chaussée, l'entrée, le vestibule d'entrée de l'immeuble, la porte d'entrée et la porte donnant du couloir sur la cour,

La totalité des fondations, les gros murs, de façade et de refend, les ornements extérieurs des façades toitures, balcons, fenêtres (mais non pas les garde-corps balustrades, rampes, barres d'appui sur les balcons, fenêtres, persiennes) et généralement, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ainsi que la toiture,

Les canalisations et conduites de toute nature afférentes à l'immeuble (eau, gaz, électricité, tout à l'égout), sauf toutefois les parties de ces canalisations et conduites se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage particulier,

L'escalier, la cage d'escalier, les paliers, couloirs, corridors, passages autres que ceux d'entrée et notamment : la cage d'escalier descendant au sous-sol et les dégagements, l'escalier desservant l'immeuble, les divers dégagements,

Les locaux pour les services communs et notamment le local à poubelles prévu au rez-de-chaussée,

L'égout ainsi que son branchement,

Les installations et canalisations du tout à l'égout, les gouttières, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères et des matières usées, les conduites de descente des water-closets, les appareils (compteurs centraux, transformateurs, etc...) et les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité et en général les appareils et canalisations de toute nature d'utilité commune ainsi que leurs emplacements (mais non pas les appareils et parties de canalisations, conduites ou tuyaux affectés à l'intérieur de chaque appartement ou autre local, non plus que les compteurs particuliers, s'il en existe.

Etant ici précisé, en ce qui concerne l'eau :

- que les magasins formant les lots numéros

NEUF et DIX ont un branchement particulier,

- Et que le magasin formant le lot numéro DOUZE a un compteur spécial, en défalcation,

SR M²

La cage d'ascenseur, ainsi que l'ascenseur lui-même, son moteur et sa cabine,

Les appareils et installations d'éclairage des parties communes, les glaces, tapis et paillassons de l'escalier et des vestibules communs (mais non pas les paillassons qui se placent habituellement à la porte de chaque appartement).

Cette énumération n'est pas limitative

ARTICLE 5 - Accessoires aux parties communes -

Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,

--Le droit de surélever l'immeuble visé ci-dessus sous le chapitre " RESERVE ", et d'en affouiller le sol.

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

B - PARTIES PRIVEES -

ARTICLE 6 -

Chaque propriétaire aura la propriété exclusive et particulière des locaux ainsi que des dépendances y affectées composant chaque lot.

Cette propriété comprend notamment, sans que cette énumération soit limitative :

La porte d'entrée des appartements et autres locaux,

Les enduits des murs, les divisions intérieures (cloisons, menuiseries, parquets et carrelages, revêtements des sols y compris aires, formes et lambourdes),

Les enduits des plafonds y compris les lattis s'il en existe, les fenêtres sur rue et cour avec leurs enduits, les volets, persiennes et garde-corps et les balustrades en fer des balcons, balconnets,

Les portes palières et les portes de communication,

Les canalisations à l'intérieur des appartements et locaux à partir des chutes ou colonnes de distribution commune,

Les dessus de cheminée, les coffres et les faux coffres,

Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et water-closets,

Les installations des cuisines (évier, cuisinières, etc...),

- les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif,

Tous les accessoires des parties privatives (serrureries, robinetteries, etc...) les placards et pendures, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, peintures, boiseries, etc.)

Cette énumération n'est pas limitative.

TR 1997

C) - Dispositions diverses. -

Par exception aux principes précédemment énoncés quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, les cloisons séparatives des locaux privatifs sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Il est précisé que les balcons, même s'ils sont en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, conformément aux spécifications du règlement de copropriété n'en sont pas moins des parties communes.

DEUXIEME PARTIE - REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE PREMIER

Droits et obligations des propriétaires et occupants -

ARTICLE 7 - Conditions d'usage des parties privatives et des parties communes -

L'immeuble sus-désigné sera soumis pour l'usage des parties communes et des parties privatives, aux règles de jouissance ci-après énoncées.

Chaque propriétaire sera responsable à l'égard tant du syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant soit dégagée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis quelle qu'en puisse être la durée.

Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au Syndicat à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée dont le montant et les modalités seront fixées par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être mise en cause en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant la responsabilité entière de la surveillance de ses biens.

CHAPITRE DEUXIEME

Usage des "parties privatives"

ARTICLE 8 - Généralités -

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera, des parties de l'immeuble dont il aura l'usage exclusif à la condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'immeuble telle qu'elle est déterminée au présent règlement.

TR RMB

De façon générale, il ne devra être rien fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'immeuble, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Pour l'exercice de ses droits, le copropriétaire sera responsable dans les termes de l'article 7, "Conditions d'usage des parties privatives et des parties communes".

ARTICLE 9

Les locaux du rez-de-chaussée formant les lots numéros NEUF à TREIZE inclus pourront être utilisés à usage commercial.

Les locaux des premier et deuxième étage formant les lots numéros QUATORZE à DIX NEUF inclus pourront être également utilisés à usage commercial ou professionnel.

Le tout pourvu que les commerces et professions exercés dans ces locaux ne constituent pas un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou l'odeur les personnes habitant l'immeuble et, sous réserve du respect de toutes prescriptions administratives.

Les appartements de l'immeuble devront être occupés bourgeoisement par des personnes de bonne vie et moeurs; ils seront destinés à l'habitation.

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrations ainsi que des conséquences de tous ordres pouvant en résulter vis-à-vis des autres copropriétaires.

Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du Syndic.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée.

ARTICLE 10 - HARMONIE - ASPECT -

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions générales des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité comme il est indiqué au chapitre II, article 46 du présent règlement.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent sous réserve des autorisations administratives.

IN R.V.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les papiers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires et notamment, les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres, portes et fermetures particulières, sauf ce qui est dit ci-après pour les plaques professionnelles et les locaux commerciaux.

ARTICLE 11 - UTILISATION DES FENETRES ET BALCONS -

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres sur la façade de l'immeuble,

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres ou balcons, sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble, ni eau, ni détritus ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage

ARTICLE 12 - Plaques professionnelles - enseignes pour les locaux commerciaux -

Toute installation d'enseignes, réclames, panneaux ou affiches quelconques sur la façade du bâtiment est strictement interdite. Toutefois, les copropriétaires ou occupants des magasins situés au rez-de-chaussée pourront apposer une enseigne à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Le propriétaire ou le locataire des lots situés aux premier et deuxième étages exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elle peut être apposée

ARTICLE 13 - BRUITS -

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la son-

dité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des électrophones et magnétophones, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

ARTICLE 14 - ANIMAUX -

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

ARTICLE 15 - REPARATIONS ET ENTRETIEN (accès des ouvriers)

Les copropriétaires devront 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, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

ARTICLE 16 - LIBRE ACCES -

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

ARTICLE 17 - ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIE -

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets de chasses de cabinets d'aisance 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, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

ARTICLE 18 - CHAUFFAGE -

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

ARTICLE 19 - RAMONAGE -

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous

TR RP

les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

ARTICLE 20 - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX -

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les Services administratifs.

En tout cas, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment; il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ses travaux à l'égard de la copropriété.

Quinze jours avant le début des travaux le propriétaire devra en informer, par lettre recommandée, le syndic de la copropriété, lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire prise dans les conditions particulières de majorité comme il est indiqué au Chapitre II, article 46 ci-après.

ARTICLE 21 - SECURITE - SALUBRITE -

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes. Notamment, le stockage d'hydrocarbures et de tout produit ou matière volatils ou inflammables dans les appartements, locaux ou dépendances est strictement prohibé.

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs, déterminée par l'architecte de la copropriété.

De façon générale, les occupants devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'immeuble.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

Les appareils électriques devront être antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

SR 3/17

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans l'immeuble même après décès ou par autorisation de justice.

ARTICLE 22 - DISPOSITIONS DIVERSES -

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipement communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée ou shunts, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, etc...

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives, des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc... y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et Administrations spécialisées pour leur entretien, leur réparation, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis au dernier étage devront, en tant que de besoin laisser le libre passage pour l'accès aux combles.

CHAPITRE TROISIEME
Usage des parties communes

ARTICLE 23 -

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations ci-après stipulées.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article 7, du chapitre premier.

Chaque propriétaire devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées ainsi qu'il sera dit ci-après pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

ARTICLE 24 - ENCOMBREMENT -

a) - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées, devront être laissés libres en tout temps. Notamment, les entrées

et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, et autres véhicules,

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant, à ses risques et périls. En cas de nécessité la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet,

c) - Aucun propriétaire ne pourra constituer un travail quelconque dans les parties communes,

d) - Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes, de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet,

e) - Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures. Il en sera de même de l'approvisionnement des magasins.

ARTICLE 25 -

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter les approvisionnements, quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Son usage sera interdit aux enfants âgés de moins de quinze ans, non accompagnés.

ARTICLE 26 -

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, sauf ce qui est dit plus haut pour les enseignes des locaux commerciaux pouvant être posées en façade sans dépasser la dalle basse du premier étage.

Le syndic pourra seulement autoriser l'apposition de plaques professionnelles comme il est indiqué plus haut.

Il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

ARTICLE 27 - Services collectifs -

Il pourra être installé dans l'entrée de l'immeuble des boîtes aux lettres en nombre égal au nombre de locaux et appartements. Aucune boîte aux lettres supplémentaires ne pourra être installée par qui que ce soit dans les parties communes, sauf autorisation de l'Assemblée générale, si ce n'est une boîte aux lettres pour les soins du Syndicat. Le modèle des boîtes aux lettres est déterminé par le Syndic.

TR RB

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'une façon générale sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires.

ARTICLE 28 - Balcons-

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de balcons et terrasses devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils pourront procéder à des aménagements et décorations à condition que ceux-ci ne portent en rien atteinte à l'aspect extérieur ou à l'harmonie de l'immeuble; ces aménagements devront être faits sous le contrôle du syndic.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages, fissures, fuites, etc... provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter, tels que plantations, jardins suspendus.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance, déterminée par l'architecte de la copropriété, en particulier par un apport de terre.

Les copropriétaires intéressés supporteront, en conséquence des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

L'utilisation des balcons ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

ARTICLE 29 - DISPOSITIONS DIVERSES -

De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront, notamment, supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives telles que résultant de l'état des lieux, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code civil.

Les copropriétaires et occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène de ville et de police, de voirie et en outre, tous les usages d'une maison bien tenue.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic après décision de l'assemblée des copropriétaires pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

JR P.M. 

Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit, relativement au bon ordre, à la tranquillité de l'immeuble et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative devra en faire part, par écrit, au syndic, lequel en avisera s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche.

Les plaintes et suggestions verbales ou anonymes ne seront pas recevables.

TITRE II

CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

a) - Définition -

ARTICLE 30 -

Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales.

lent - Charges communes générales à tous les copropriétaires :

1° - Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujettis toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires;

2° - Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes;

3° - Les primes d'assurances souscrites par le syndicat;

4° - Les charges de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages aux couloirs et corridors communs, leurs dépendances et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs;

5° - Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des water-closets;

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

2ent - Charges communes aux propriétaires des lots numéros 01 à 011 inclus et 012 à 013 inclus -

1° - Les rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations;

TR R.B.

2° - Les charges d'entretien et de réparation à faire aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, et à leurs dépendances;

3° - Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative, à l'exception de ce qui sera dit ci-après sous le chapitre "Dépenses spéciales";

4° - Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives;

5° - Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées et cours communes,

6° - L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble;

7° - Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Répartition -

ARTICLE 31 -

A - Les charges générales énoncées au lent) de l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété, dans les parties communes attachées à chaque lot.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui des personnes à leur service et leurs locataires, supporteront seuls à l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées conformément à la règle fixée à l'article 29 ci-dessus.

B - Les charges communes aux propriétaires des lots numéros UN à HUIT inclus et QUATORZE à TRENTE TROIS inclus seront réparties en sept mille cent quatre vingt quatrièmes.

TR RB



28 bis

DEPENSES SPECIALES -

Les propriétaires des lots numéros NEUF à TREIZE inclus situés au rez-de-chaussée supporteront seuls les frais d'entretien de la devanture de leur magasin, mais ils ne participeront pas aux frais de ravalement de la façade de l'immeuble au-dessus de leur lot, lesquels frais seront répartis entre les propriétaires des autres lots, proportionnellement à leurs droits dans les parties communes.

CHAPITRE DEUXIEME
CHARGES RELATIVES AUX SERVICES
COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS COMMUNS
I - DEPENSES D'EAU FROIDE -

ARTICLE 32 - -

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les propriétaires des lots numéros UN à HUIT inclus et QUATORZE à TREIZE inclus, pour l'entretien des parties communes.

Ces charges seront réparties en sept mille cent quatre vingt quatrièmes (7.184^e) au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leurs lots. En conséquence, elles seront comprises dans la répartition des charges afférentes auxdits copropriétaires.

Etant ici rappelé :

- que les magasins formant les lots numéros NEUF et DIX ont un branchement particulier,

- que le magasin formant le lot numéro DOUZE a un compteur spécial,
- et que les magasins formant les lots numéros ONZE et TREIZE ont seul l'usage des toilettes situées au rez-de-chaussée.

Les copropriétaires desdits lots numéros ONZE et TREIZE devront faire poser un compteur particulier pour leur usage.

Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, pourra décider l'installation de compteurs individuels dans chacun des appartements et autres locaux de l'immeuble.

Leur coût de location s'ajoutera aux charges définies ci-dessus.

Les dépenses d'eau froide seront donc réparties entre les copropriétaires au prorata des consommations indiquées par les compteurs individuels dans leurs appartements et locaux de l'immeuble.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des tantièmes de copropriété.

II - CHARGES D'ASCENSEUR ET D'ESCALIERS -

ARTICLE 33 -

Les charges relatives à l'ascenseur et aux escaliers comprennent :

L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de cet appareil (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique),

L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur,

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escalier et de leurs paliers,

Les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier,

L'entretien, la réparation et, éventuellement le remplacement des tapis d'escalier (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires),

ARTICLE 34 -

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les propriétaires de lots numéros 14 à 33 inclus en ce qui concerne les charges d'escalier, au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leurs lots, et, en ce qui concerne l'ascenseur, dans la proportion ci-après indiquée dans le tableau :

TR AB

N° des lots	Bâtiment	Etage	Nature	Charges ascenseur en 1000°
1	Uni-	Sous-sol	Cave	Néant
2	que	-	Cave	-
3	-	-	Cave	-
4	-	-	Cave	-
5	-	-	Cave	-
6	-	-	Cave	-
7	-	-	Cave	-
8	-	-	Cave	-
9	-	Rez-de-Ch.	Local commercial	-
10	-	-	Local commercial	-
11	-	-	Local commercial	-
12	-	-	Local commercial	-
13	-	-	Local commercial	-
14	-	1er	Local commercial	117
15	-	-	Local commercial	58
16	-	-	Local commercial	146
17	-	2ème	Local	136
18	-	-	Local	102
19	-	-	Local	136
20	-	3ème	Appartement	52
21	-	-	Appartement	77
22	-	4ème	Appartement	73
23	-	-	Appartement	73
24	-	5ème	Comble	3
25	-	-	Comble	3
26	-	-	Comble	3
27	-	-	Comble	3
28	-	-	Comble	3
29	-	-	Comble	3
30	-	-	Comble	3
31	-	-	Comble	3
32	-	-	Comble	3
33	-	-	Comble	3
34	-	SURÉLEVATION		Néant
				1:000

TR

RB

CHAPITRE TROISIEME DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 35 - BALCONS -

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection notamment les dépenses d'étanchéité - constitueront des charges communes au sens de l'article 30 ci-dessus.

ARTICLE 36 - CLOISONS MITOYENNES -

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs - qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes de l'article 6 ci-dessus seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre non imputable à des propriétaires, auquel cas, elles constitueront des charges communes générales au sens de l'article 30 ci-dessus.

ARTICLE 37 - RAMONAGES -

Les frais de ramonage seront à la charge des seuls copropriétaires utilisant les conduits de fumée équipant leurs locaux, proportionnellement au nombre de conduits utilisés.

ARTICLE 38 - Reprise des vestiges -

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

CHAPITRE QUATRIEME REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES

ARTICLE 39 -

1° Les copropriétaires verseront au syndic :

- a) - Une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale,
- b) - Au début de chaque exercice une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel, voté pour l'exercice considéré.

En cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du 17 mars 1967.

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article II dudit décret.

TR

RB



2° - Le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder à la réalisation de travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965 ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants, par exemple la réfection de la toiture ou la réfection d'un élément d'équipement.

Les conditions en seront fixées par l'assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical s'il en existe un, dans les conditions de l'article 37 du décret précité.

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges.

Il - 1° - Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2° - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967. Il sera en outre garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3° - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nu-propriétaires et usufruitiers d'autre part seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

4° - Aucun propriétaire ne pourra se décharger

RA AB

de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis ou de toute autre façon : la présente disposition s'applique à toutes les charges en ce compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

- CHAPITRE V -

- Opérations diverses - Mutations de
Propriété - Indivision - Hypothèques
Locations - Modification des lots

ARTICLE 40 - Mutation de propriété - Indivision -

Chaque propriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et d'obligations sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des articles 4 à 6 du décret du 17 mars 1967 relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

Mutations de propriété -

1) - Opposabilité du règlement aux copropriétaires successif -

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires, du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4 dernier alinéa du décret du 17 mars 1967.

2) - Cession des caves :

La mutation séparée des caves est interdite par le présent règlement, afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de l'immeuble, les lots à usage de cave ne pourront être cédés qu'avec l'appartement ou le local commercial au service duquel ils sont attachés.

3) - Mutation entre vifs -

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire 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 règlement 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.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements -

TR AM

contractées à l'égard des tiers ou nom des copropriétaires, et payables à terme.

A défaut de satisfaire aux formalités ci-après exposées, le nouveau copropriétaire serait solidairement et indivisiblement responsable avec le cédant vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de ladite mutation.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée, avec demande d'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 éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Toutefois les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic préalablement à la mutation à titre onéreux, et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

4) - Mutation par décès -

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit, dans les deux mois du décès, doivent justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. 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 événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers, des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une

52 317

fraction de lot, toute constitution sur ces derniers, d'un droit d'usufruit, de nue -propriété, d'usage ou d'habitation, tous transferts de l'un de ces droits doivent être notifiés, sans délai au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En toute hypothèse, le nouveau co-proprétaire titulaire d'un droit réel sur un lot est tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret susvisé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

Indivision - Démembrement de la propriété -

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, pour quelque cause que ce soit, tous les propriétaires indivis seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par la Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nu-proprétaires et les usufruitiers seront solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du Syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est indiqué ci-dessus par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-proprétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE QUARANTE ET UN - Hypothèques -

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 49 et 50 des présentes.

Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndic, sans son concours et hors sa présence, dans les conditions

TR *[Signature]*

prévues auxdits articles et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. 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 II - "Assemblées Générales".

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté au Comptoir des Entrepreneurs et au Crédit Foncier, dont la législation spéciale et les statuts dans ce cas devront être respectés.

ARTICLE 42 - Locations - Autorisations d'occuper -

Le copropriétaire qui consentira à une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra donner connaissance au locataire ou à l'occupant des dispositions du présent règlement, notamment de celles relatives à l'usage de l'immeuble, ainsi que de toutes réglementations intérieures qui pourraient être établies conformément aux dispositions de l'article 47 des présentes, et les obliger dans le bail, s'il en est dressé un, à en exécuter les prescriptions.

Dans le cas où un acte de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit devront s'engager par écrit à respecter les dispositions du présent règlement.

Le propriétaire devra aviser le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée en précisant le nom du locataire ou de l'occupant et en justifiant qu'il leur a donné connaissance du présent règlement qu'ils se seront obligés à respecter.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. 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 ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

ARTICLE 43 - Modifications des lots -

Chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres copropriétaires, mais avec l'agrément exprès du syndic et sous réserve qu'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

TR RR



Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots. En conséquence, les co-propriétaires intéressées auront la faculté de modifier les uotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire.

En outre, 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 conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin, les pouvoirs les plus étendus.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité devra être remise :

- Au syndic de l'immeuble alors en fonction,
 - Au notaire soussigné ou à son successeur
- pour en être effectué le dépôt au rang des minutes de ladite société, ou de son successeur.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications

ARTICLE 44 - Actions en justice -

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965 doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 mars 1967.

TR RB

- TITRE III - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE -

- CHAPITRE I - SYNDICAT -

ARTICLE 45 - Syndicat -

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Il sera dénommé "SYNDICAT des copropriétaires de l'immeuble à NICE, 3, Avenue Malausséna".

Il aura son siège à l'immeuble. Il pourra être transféré en tout autre endroit de la ville de NICE sur simple décision du syndicat.

Le syndicat prendra naissance dès que le partage de l'immeuble -L- sera signé par les parties.

Il prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat seront prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndicat dans les conditions ci-après exposées.

- CHAPITRE II -

- ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES -

ARTICLE 46 - Assemblée des copropriétaires -

1) Droit de vote :

Le syndicat sera réuni et organisé en assemblée composées par les copropriétaires, dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quote-parts dans les parties communes.

Toutefois, lorsque la question débattue concernera les dépenses relatives aux parties de l'immeuble et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges pourront délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières seront prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu

* ci-après sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965.

2) - Convocation des assemblées -

Les copropriétaires se réuniront en assemblées sur la convocation du syndic.

Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an. Faute par lui d'avoir convoqué pour le trente juin de chaque année, l'assemblée générale annuelle celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par un ou plusieurs co-propriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, soit par le Conseil syndical qu'il en est nommé un, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Les convocations pourront également, et dans les mêmes délais être remises aux propriétaires, contre récépissé, ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour de l'assemblée qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la ville de NICE.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 sont, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical s'il en existe un, pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires, dans les conditions prévues à l'article 19 du décret du 17 mars 1967.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10

JR. P. 17

juillet 1965, la société sera membre du syndicat, mais les convocations et notifications devront être faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

En cas de mutation de propriété tant que le syndicat n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre V article 40 du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux assemblées générales ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre V article 40 du présent règlement.

Faute par eux de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

De même en cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre V article 40 du présent règlement, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, sauf indications contraires dûment notifiées au syndic.

3 - Tenue des assemblées :

I - Au début de chaque réunion, l'assemblée élit son président. En cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

Mais, en aucun cas, le syndic, son conjoint, ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, même s'ils sont copropriétaires.

Le président prend toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille est émise par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle est certifiée par le président de l'Assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra

JR RBZ

être habilité par une simple lettre.

Mais chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965. Par ailleurs le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

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

En cas d'indivision ou de démembre de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre V, article 40 du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé par le Président, par le Secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionne les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

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

4 - Décisions -

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 mars 1967.

A) - Décisions ordinaires -

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquelles il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée, ayant voix délibérative au sujet de la résolution présentée.

TR RB

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

B) - Décisions prises dans les conditions particulières de majorité.

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 statueront sur les décisions concernant :

a) - toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci le tout sous réserve du respect des conditions du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical,

d) Les conditions auxquelles seront réalisées les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront 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 mitoyennetés ;

e) - Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

f) - La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives (elle par exemple la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel) ;

II. - Les décisions précédentes ne pourront valablement être votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires (présents ou non à l'assemblée).

A défaut de décision prise dans ces conditions de majorité, une nouvelle assemblée générale sera appelée à statuer dans les conditions prévues au paragraphe A ci-dessus.

Sous réserve que l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscri-

TR RB

tes à celui de la précédente, le délai de convocation peut être réduit à huit jours francs à partir de la date d'envoi et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées

C) - Décisions extraordinaires -

I - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) - Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus,

b) - compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes,

c) - décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question ci-après l'article 51 - du présent règlement, à l'exception des travaux visés aux alinéas b et e du paragraphe B ci-dessus.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les trois/quarts des voix.

5 - Dispositions diverses -

I. - Le Syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

- la modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de disposition visées par la loi du 10 juillet 1965.

- l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, 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 présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement des copropriétaires dont les charges se trouveraient augmentées sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat, par la loi du 10 juillet 1965.

II. - Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle des immeubles seront prises dans les conditions spéciales déterminées ci-après à l'article 52 - du présent règlement.

TR RM 

III. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats de vote et reproduire le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

- CHAPITRE III -

- ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE - SYNDIC -

- ATTRIBUTIONS - CONSEIL SYNDICAL -

ARTICLE 47 -

Le syndic sera le représentant du syndicat dans les actes civils et en justice. Il assurera l'exécution des décisions des assemblées de copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera le groupe d'immeubles et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procèdera, pour le compte du syndicat, à l'engagement et au paiement des dépenses communes, le tout en application du présent règlement, de la loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

Nomination -

Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du Titre III, Chapitre II, article 46, paragraphe B ci-dessus, qui fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions, dans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans, sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967. Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables ;

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

TR RB

Si les fonctions du syndic sont rémunérées sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

Le premier syndic sera l'Agence MATTER à NICE, rue Alphonse Karr, numéro 16.

Pour la cas de vacance de la fonction du syndic comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions sont provisoirement exercés par le Président du Conseil Syndical s'il en existe un ; à défaut un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée générale devra être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

- Pouvoirs de gestion et d'administration

Le syndic, de sa propre initiative pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations, de toutes les choses et parties communes à la conservation, la garde et l'administration de l'immeuble.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires dans les conditions ci-après.

A) - Entretien et travaux -

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

Notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément, de fonctionnement et à leur réfection courante,

- il fera procéder au romonage des conduits de fumée ou shunts (fussent-ils privatifs),

- il engagera et congédiera le personnel nécessaire comme il sera dit ci-après,

- Il passera de son propre chef tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux choses communes, aux éléments d'équipement communs et au fonctionnement des services collectifs et fera tous achats à cet effet, sous réserve, s'il y a lieu, du respect des conditions de l'article 39 du décret du 17 mars 1967.

TR AB

II. - Toutefois pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations du bâtiment et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence ou de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'assemblée générale, ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 mars 1967.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'Entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité qui lui serait payée par le Syndicat sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic dans les termes des articles 1382 et 1383 du Code Civil.

IV - Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic soit en vertu de son pouvoir propre soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux conformément aux dispositions du chapitre Ier article 7 du présent règlement de copropriété et sans préjudice des dispositions de l'article 31 de la loi du 10 juillet 1965.

B) - Administration et gestion -

I. - Le Syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de l'immeuble et au fonctionnement de ses services ; il recrutera la personne chargée d'assurer le service de l'immeuble, il fixera son salaire et ses attributions.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires ainsi qu'il sera dit ci-après aux articles 49 et 50 du présent règlement.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires avec application des dispositions des articles 30 et 31 du présent règlement de copropriété.

Jn AM

Il établira et tiendra à jour une liste des copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il tiendra les comptes et les différents registres du Syndicat. Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Il préparera un budget prévisionnel annuel.

Il détiendra les archives du syndicat, le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967 et notamment de ses articles 32, 33, 34.

Il aura pouvoir d'ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat et il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Dans le cas où le syndic ne serait pas soumis aux dispositions du décret numéro 65-226 du 25 mars 1965 les dispositions de l'article 38 du décret du 17 mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de l'immeuble le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété d'où ils procéderont.

- Pouvoirs d'exécution et de représentation

I. - Le syndic sera le représentant officiel du Syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

TR RAB



Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes dans les termes et conditions notamment de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'immeuble et qui ne seraient pas recouvrés par voie de rôles individuels.

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales.

III - Le syndic pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) - en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59 même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non, avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ;

b) - dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même loi,

c) - pour la publication de l'Etat descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications y apportées,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV - Le syndic représentera de plein droit les copropriétaires auprès des différentes associations syndicales dont ils peuvent faire partie ; il disposera des voix leur appartenant, le vote émis par lui devant être considéré comme l'expression de la volonté de la collectivité des copropriétaires représentée par lui.

V - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est seul responsable de sa gestion. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre Ier article 46 pourra autoriser une délégation de pou-

SR AB

voir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

- CHAPITRE IV -

- CONSEIL SYNDICAL -

ARTICLE 48 - Conseil syndical -

Un conseil syndical pourra à tout moment être institué par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision extraordinaire, aux conditions de majorité prévues au chapitre Ier article 46.

Le Conseil Syndical sera chargé d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon les modalités des articles 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la section III du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée générale, statuant dans les conditions de majorité ci-dessus fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du Conseil.

- CHAPITRE V -

- SERVICE DE L'IMMEUBLE -

Il n'existe pas de loge de concierge dans l'immeuble. Le service de l'immeuble sera assuré par une personne choisie par le Syndic.

La personne chargée du service de l'immeuble ne sera pas logée par les soins des copropriétaires.

Le Syndic déterminera ses fonctions et son salaire.

- CHAPITRE VI -

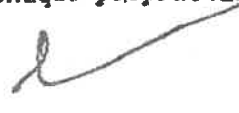
- RISQUES CIVILS ET ASSURANCES -

ARTICLE 49 -

L'immeuble devra être régulièrement assuré, avec le matériel commun y installé, à une ou plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue contre :

- 1) - L'incendie, le foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux et le bris des glaces (cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque propriétaire).

SR RB



re sauf aux embellissements ayant un caractère artistique faits par ces derniers) ;

2) - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble ; les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes ;

3) - La responsabilité civile pour les accidents du travail pouvant survenir à la personne chargée du service de l'immeuble ou à tout autre salarié préposé des propriétaires.

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 et du choix des Compagnies.

Les polices seront signées par le Syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée générale.

ARTICLE 50 - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une Compagnie agréée par l'Assemblée des copropriétaires, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

En cas de sinistre de l'immeuble les indemnités collectives allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le Syndic en présence d'un copropriétaire désigné par l'Assemblée Générale et à charge d'en effectuer le dépôt en Banque dans les conditions à déterminer par cette Assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle serait finalement décidée par l'Assemblée Générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

En conséquence le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parties divisées et sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent article et obliger ce dernier à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des copropriétaires. Il devra notamment obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou la partie d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement sans son concours et hors sa présence entre les mains du syndic assisté ainsi qu'il est dit ci-dessus et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930.

JR. AM

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés. Mais le copropriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai entre les mains du Syndic une somme égale à celle appréhendée par le Crédit Foncier.

- CHAPITRE VII -

- Améliorations - Additions - Surélévation

ARTICLE 51 -

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 et 37 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

"Article trente : L'assemblée générale
"des copropriétaires statuant à la double majorité prévue à l'article vingt-six (c'est-à-dire
"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 à la création (2)

"Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de la charge
"des indemnités prévues à l'article trente six
"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 même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes
"ou des éléments transformés ou créés.

"Lorsque l'assemblée générale refuse
"l'autorisation prévue à l'article 25 b, 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 premier 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.

TR R13

"Article trente-et-un - 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 trente ci-dessus.

"Article trente-deux - Sous réserve des dispositions de l'article trente-quatre, 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 trente-six, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

"Article trente-trois - 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'intérêt 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 réglementaires.

"Article trente-quatre - La décision prévue à l'article trente n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article quarante deux, alinéa deux, saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

"Article trente-cinq - 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 vingt six,
"l'accord des copropriétaires de l'étage supé-
"rieur 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 règlement de copropriété stipule
"une majorité supérieure pour prendre la décision
"prévues à l'alinéa précédent, cette clause ne
"peut être modifiée qu'à cette même majorité.

"Article trente six - Les copropriétaires
"qui subissent un préjudice par suite de l'exé-
"cution des travaux, en raison, soit d'une dimi-
"nution définitive de la valeur de leur lot, soit
"d'un trouble de jouissance grave, même s'il
"est temporaire, soit de dégradations, ont droit
"à une indemnité.

"Cette indemnité, qui est à la charge de
"l'ensemble des copropriétaires, est répartie,
"s'il s'agit de travaux décidés dans les condi-
"tions prévues à l'article trente, en proportion
"de la participation de chacun au coût des tra-
"vaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation
"prévus à l'article trente-cinq, selon la propor-
"tion initiale des droits de chacun dans les
"parties communes.

"Article trente sept - Toute convention
"par laquelle un propriétaire ou un tiers se
"réserve l'exercice de l'un des droits accessoi-
"res visés à l'article trois 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 vingt cinq, s'opposer à l'exercice de
"ce droit, sauf à en indemniser le titulaire
"dans le cas où ce dernier justifie que la réserve

TR RB

"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 entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires."

- CHAPITRE VIII -

- RECONSTRUCTION -

ARTICLE 52 - 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 numéro 65-557 du 10 juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

"Article trente huit - En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

"Article trente neuf - En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables (article 53 du présent règlement de copropriété).

"Article quarante - Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

"Article quarante et un - Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article trente huit ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué".

TR AB

- TITRE IV -

- CHAPITRE I -

- CONTESTATIONS -

ARTICLE 53 - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi du 10 juillet 1965, comme il est dit ci-dessus à l'article le tribunal de grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de ladite loi et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application seront réputées non écrites.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants-cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

Modification du règlement -

L'Assemblée générale peut dans les conditions prévues par la loi du 10 juillet 1965 précitée modifier le présent règlement.

ARTICLE 54 - Publicité foncière -

Le présent règlement de copropriété et état descriptif sera publié au premier bureau des hypothèques de NICE, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite audit règlement.

ARTICLE 55 - Election de domicile -

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son

10 AB

domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de NICE.

DONT ACTE

Fait et passé à NICE, 5 Place Masséna,
En l'Etude de la Société civile profession-

nelle,

Et, après lecture des présentes par Madame Rosemonde FOURNET, demeurant à NICE, 5 Place Masséna, épouse de Monsieur Jacques BOTTERO, Clerc de Notaire habilité et assermenté à cet effet, la signature du requérant a été recueillie,

Le 18 OCTOBRE 1983,

Par ladite Madame BOTTERO qui a également signé le même jour,

Et le présent acte a été signé par Maître LEFEBVRE, Notaire,

LE DIX HUIT OCTOBRE MIL NEUF CENT QUATRE VINGT-TROIS.

Le présent acte établi sur cinquante-six pages contient :

- Renvois : deux
- Mots nuls : quatre
- Chiffres nuls : deux
- Lignes nulles : cent douze
- Blancs barrés : vingt-deux
- Barres transversales : quatre

R E N V O I S

- (1) pour les frais par lui engagés. Cette indemnité. /.
(renvoi de la page 46)
- (2) de tels locaux. / . (renvoi de la page 51)

RB Bottero

A la date ci-après indiquée,
Maître Camille LEFEBVRE,

Notaire associé soussigné, membre de la Société civile professionnelle "Jean-Claude DESMARIS, Camille LEFEBVRE, Patrice DERUAZ et Régine SALVIGNOL-RIVIERE, Notaires Associés", ayant son siège social à NICE (Alpes-Maritimes), 5 Place Messéna, titulaire d'un Office notarial à NICE, même adresse, a reçu le présent acte en la forme authentique,

A LA REQUETE de :

Monsieur Jacques Jean-Pierre Claude RIVOIRE, Propriétaire, demeurant à NICE, 28 Promenade des Anglais, époux de Madame Danielle Jacqueline Fausta VIGARELLO.

De nationalité française, né à NICE, le 19 mai 1931,

LEQUEL, préalablement au rectificatif, objet des présentes, a exposé ce qui suit :

~~EXPOSE~~

Suivant acte aux présentes minutes en date du 18 octobre 1983, il a été établi l'état descriptif et de division et règlement de copropriété d'un immeuble sis à Nice, 3, avenue Malausséna, et figurant au cadastre ré-enc-é sous le n° 249 de la Section LS pour une contenance de deux cent soixante-huit mètres carrés.

Aux termes dudit acte il a été indiqué que Monsieur RIVOIRE, requérant, était né à NICE, le 19 mai 1951. alors qu'en réalité il est né à NICE, le 19 mai 1931.

Une expédition dudit acte est en cours de publication au premier bureau des hypothèques de NICE.

CECI EXPOSE, il est passé au rectificatif, objet des présentes.

RECTIFICATIF

Monsieur RIVOIRE, requérant, déclare que c'est à tort et par erreur si, dans l'acte précité du 18 octobre 1983, il a été indiqué qu'il était né à NICE, le 19 mai 1951 alors qu'en réalité, il est né à NICE, le 19 mai 1931.

Un extrait de l'acte de naissance de Monsieur RIVOIRE délivré par la Mairie de NICE, le 1er mars 1983 demeurera annexé aux présentes après mention.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au premier bureau des hypothèques de NICE.

SIGNIFICATION - MENTION

Pour faire signifier et mentionner les présentes partout où besoin sera, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une expédition ou d'un extrait des présentes.

DONT ACTE

TR MB

Fait et passé à NICE, 5 Place Masséna,
En l'Etude de la Société civile profes-
sionnelle,

Et, après lecture faite des présentes par
Madame Rosemonde FOURNET, demeurant à NICE, 5 Pla-
ce Masséna, épouse de Monsieur Jacques BOITERO,
Clerc de notaire, la signature du requérant a été
recueillie,

Le 19 Mars 1984,

Par ladite Madame BOITERO qui a égale-
ment signé le même jour,

Et le présent acte a été signé par Maître
LEFEBVRE, Notaire,

~~LE VINGT MARS MIL NEUF CENT QUATRE VINGT~~
~~QUATRE~~

Le présent acte établi sur deux pages
contient :

- Renvoi : *néant*
- Mot nul : *néant*
- Ligne nulle : *néant*
- Blanc barré : *néant*
- Barre transversale : *néant*

The block contains two handwritten signatures. The upper signature is a large, stylized cursive signature, likely of the notary Maître Lefebvre. Below it is a smaller, more compact signature, likely of Madame Boitéro. Both signatures are written in dark ink.

JE SOUSSIGNE Maître Jean-Claude DESMARIS
Notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle
"Jean-Claude DESMARIS, Camille LEFEBVRE, Patrice DERUAZ et
Régine SALVIGNOL notaires associés", ayant son siège so-
cial à NICE (Alpes-Maritimes) 5 Place Masséna, titulaire
d'un Office Notarial à NICE au même lieu, certifie la pré-
sente copie exactement photocopiée sur SOIXANTE ET UNE
pages et conforme à la minute et à l'expédition destinée
à recevoir la mention de publicité foncière.

JE CERTIFIE, en outre l'identité complète
des parties telle qu'elle est indiquée en tête des pré-
sentes à la suite de leur nom dont il m'a été réguliè-
rement justifié.

NICE? le 29 MARS 1984



64

LE 28/10/2021

CABINET
TABONI

PROFESSEUR HONORAIRE DE DROIT DES BÂTIMENTS - AGENT A.B.C.



3 AV MALAUSSENA
06000 NICE

PROCES VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 27 SEPTEMBRE 2021

NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans annexes, (L.n.85-140, 31 déc. 1985) cette notification est réalisée par le syndic dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

FONCTIONNEMENT du site Internet du Cabinet TABONI SAS

Nous vous informons qu'au travers de notre site Internet www.cabinet-taboni.fr vous pouvez accéder 24/24h à l'ensemble des informations relatives à votre copropriété.

Cet espace est le vôtre.

Grâce à vos identifiants personnels, repris sur tous les appels de fonds, que vous trouverez en haut et à gauche sous les rubriques « INTERNET LOGIN et MOT DE PASSE » vous pourrez accéder à votre compte copropriétaire sur la page d'accueil du site Internet www.cabinet-taboni.fr « ESPACE CLIENT » en haut et à droite.

Une fois connecté sur votre espace personnel vous aurez un accès immédiat à l'ensemble des rubriques suivantes :

- Votre tableau de bord
- La comptabilité, situation de votre compte
- Les documents de la copropriété, décompte de charges, appels de fonds, attestation travaux
- Contact du Cabinet de Gestion, du Conseil Syndical, des fournisseurs ...
- Payer
- Votre compte reprenant vos informations personnelles.

Nous vous précisons que vous avez également la possibilité de régler vos charges directement « en ligne ».

Il convient de cliquer sur la rubrique « Payer »

Il vous suffit ensuite de télécharger le « MANDAT SEPA » et nous le renvoyer signé, accompagné d'un RIB. Votre accord est valable jusqu'à la révocation. Si vous changez de banque, pensez à nous adresser un nouveau RIB.

Une fois la demande de prélèvement reçue et validée par nos services, vous pourrez accéder à la rubrique « REGLER EN LIGNE ».

Votre demande de règlement se fait en trois temps, comme indiqué dans les opérations et schéma ci-dessous :

- 1 - Montant que vous souhaitez régler : Vous pouvez choisir de régler la totalité des sommes dues ou simplement une partie afin d'échelonner vos paiements.
- 2 - Date de paiement : Choisissez une date de paiement en utilisant le menu déroulant. La date de paiement peut se faire sur une période de 15 jours uniquement.
- 3 - Valider votre paiement : Une fois votre demande de paiement validée en cliquant sur le bouton indiqué, votre demande sera immédiatement transférée pour un paiement à la date demandée.

CABINET TABONI FNP S.A.S
82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE
TEL 04 92 14 41 32
STANDARD TELEPHONIQUE
9 H 00 / 12 H 00 - 15 H 30 / 18 H 00

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

De la résidence
3 AVENUE MALAUSSENA
06000 NICE

Les copropriétaires se sont réunis le 27/09/2021 à 15h00 à l'adresse suivante DANS LES BUREAUX DU CABINET TABONI FNP SAS 82 BD GAMBETTA SALLE SAINT GEORGES 06000 NICE afin de délibérer sur l'ordre du jour qui leur a été adressé par le syndic en même temps que la convocation.

L'ordre du jour mentionné sur les convocations comportait :

- 01) NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 02) NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 03) NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 04) NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 05) APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES SONT A LA DISPOSITION DE TOUS LES COPROPRIETAIRES AU CABINET TABONI-FNP S.A.S.
- 06) QUITUS A DONNER AU SYNDIC.
- 07) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.
- 08) CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.
- 09) DESIGNATION A NOUVEAU DU CABINET TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS - CF CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION.
- 09 a) DESIGNATION A NOUVEAU DU CABINET TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS - CF CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION.
- 10) RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE LA SCI MALAUSSENA représentée par Mme PORRON
- 11) RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE MR PIAIA
- 12) RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE LA SCI SYLPHIJEAN REPRESENTEE PAR MME VAGANAY SYLVIE
- 12 a) RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE LA SCI SYLPHIJEAN REPRESENTEE PAR MME VAGANAY SYLVIE
- 13) RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE MME VAGANAY
- 13 a) RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE MME VAGANAY
- 14) CHEMISAGE DE LA COLONNE COMMUNE ENTRE LE 3 AV MALAUSSENA ET LE 2 RUE TRACHEL (DEVIS RC CONTRACTORS JOINT A LA CONVOCATION)
- 15) CHEMISAGE DE LA COLONNE COMMUNE ENTRE LE 3 AV MALAUSSENA ET LE 2 RUE TRACHEL (DEVIS NUFLOW JOINT A LA CONVOCATION)
- 16) HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.
- 17) REMISE EN ETAT DE LA PORTE D'ENTREE DE LA COPROPRIETE (DEVIS BELLE ARTI JOINT A LA CONVOCATION)

- 18) REMISE EN ETAT DE LA PORTE D'ENTREE DE LA COPROPRIETE (DEVIS LA BASTIDE JOINT A LA CONVOCATION)
- 19) REMISE EN ETAT DE LA PORTE D'ENTREE DE LA COPROPRIETE (DEVIS MARGIER JOINT A LA CONVOCATION)
- 20) HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.
- 21) REMPLACEMENT DE TOUTES LES PORTES DES CAVES PAR DES PORTES EN FER (DEVIS DE LA SOCIETE ATCV JOINT A LA CONVOCATION)
- 22) REMPLACEMENT DE TOUTES LES PORTES DES CAVES PAR DES PORTES EN FER (DEVIS DE LA SOCIETE FERREIRA JOINT A LA CONVOCATION)
- 23) HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.
- 24) MISE AU PROPRE DE LA FILERIE COURANT FAIBLE DES PARTIES COMMUNES (DEVIS MCP VALETTE DEVIS JOINT A LA CONVOCATION)
- 25) HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.
- 26) CREATION DE COFFRAGES EN PARTIES COMMUNES, DU RDC AU 4EME ETAGE, AFIN DE DISSIMULER LES FILS ELECTRIQUES (DEVIS ATCV JOINT A LA CONVOCATION)
- 27) HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.
- 28) REFECTION COMPLETE DE LA TOITURE : MISSION A DONNER AU CABINET CLAUDE VIGUIER POUR L'ETABLISSEMENT D'UN CCPT E (PROPOSITION DE MISSION JOINTE A LA CONVOCATION).
- 29) SUPPRESSION DE L'OUVERTURE AUTOMATIQUE, DU SAMEDI MATIN, DE LA PORTE D'ENTREE DE LA COPROPRIETE ET MODIFICATION DES HORAIRES D'OUVERTURE POUR LE RESTE DE LA SEMAINE
- 30) MODIFICATION DE L'OUVERTURE AUTOMATIQUE DE LA PORTE D'ENTREE POUR LES PROFESSIONS LIBERALE
- 31) QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

Sont présents ou représentés :

M.MMES : BARILLOT Joelle (273) - MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648) - PIAIA Claude (929) - SYLPHIJEAN PAR MR VAGANAY (726) - VAGANAY Jean-Claude (1274) représentant PASHLEY - DUBOIS (1077) -

Soit 6 copropriétaires totalisant ensemble 5927/10000

Sont absents ou non représentés :

M.MMES : S.C.I. BABAIT C/ M.COHEN Jean-Luc (667), S.C.I. BABAIT II c/M. COHEN Jean-Luc (844), Mademoiselle CANEPA ANNE - MARIE (528), SAS GT CAPITAL (1227), Mr et Mme HERTER JEAN - MARC (788), S.C.I. IVOIRE C/ Mme BOUVELLE (19),

Soit 6 copropriétaires totalisant ensemble 4073/10000

L'assemblée se trouvant régulièrement constituée peut donc valablement délibérer.

Résolution n° 01

NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de président de l'Assemblée Générale, Mme SYLVIE VAGANAY.

Aucun vote contre

S'abstiennent 2 copropriétaires soit au total 2577 /3350 tantièmes
MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648), PIAIA Claude (929),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 02

NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de 1er scrutateur de l'Assemblée Générale,

Pas de candidature présentée

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 03

NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de 2ème scrutateur de l'Assemblée Générale,

Pas de candidature présentée

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 04

NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de Secrétaire de l'Assemblée Générale le Cabinet TABONI FNP SAS.

Aucun vote contre

S'abstient 1 copropriétaire soit au total 1648 /4279 tantièmes
MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 05

APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES SONT A LA DISPOSITION DE TOUS LES COPROPRIETAIRES AU CABINET TABONI-FNP S.A.S.

Résolution: L'Assemblée Générale approuve les comptes et la répartition proposée concernant l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Aucun vote contre

Aucune abstention

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 10

RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE LA SCI MALAUSSENA représentée par Mme PORRON

Résolution: L'Assemblée Générale désigne la SCI MALAUSSENA représentée par Mme PORRON, afin de constituer le Conseil Syndical de la copropriété pour une durée de 3 ans.

Aucun vote contre

Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 11

RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE MR PIAIA

Résolution: L'Assemblée Générale désigne Mr PIAIA, afin de constituer le Conseil Syndical de la copropriété pour une durée de 3 ans.

Votent contre 3 copropriétaires soit au total 3077/10000 tantièmes.

PASHLEY - DUBOIS (1077), SYLPHIJEAN PAR MR VAGANAY (726), VAGANAY Jean-Claude (1274),

Aucune abstention

Résolution REJETEE à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 12

RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE LA SCI SYLPHIJEAN REPRESENTEE PAR MME VAGANAY SYLVIE

Résolution: L'Assemblée Générale désigne de la SCI SYLPHIJEAN, représentée par Mme VAGANAY Sylvie, afin de constituer le Conseil Syndical de la copropriété pour une durée de 3 ans.

Votent contre 2 copropriétaires soit au total 1202/10000 tantièmes.

BARILLOT Joelle (273), PIAIA Claude (929),

Aucune abstention

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Résolution n° 12 a

RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE DE LA SCI SYLPHIJEAN REPRESENTEE PAR MME VAGANAY SYLVIE

Résolution: L'Assemblée Générale désigne de la SCI SYLPHIJEAN, représentée par Mme VAGANAY Sylvie, afin de constituer le Conseil Syndical de la copropriété pour une durée de 3 ans.

Votent contre 2 copropriétaires soit au total 1202/5927 tantièmes.
BARILLOT Joelle (273), PIAIA Claude (929),
Aucune abstention

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 13

RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE MME VAGANAY

Résolution: L'Assemblée Générale désigne MME VAGANAY, afin de constituer le Conseil Syndical de la copropriété pour une durée de 3 ans.

Votent contre 2 copropriétaires soit au total 1202/10000 tantièmes.
BARILLOT Joelle (273), PIAIA Claude (929),
Aucune abstention

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Résolution n° 13 a

RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE MME VAGANAY

Résolution: L'Assemblée Générale désigne MME VAGANAY, afin de constituer le Conseil Syndical de la copropriété pour une durée de 3 ans.

Votent contre 2 copropriétaires soit au total 1202/5927 tantièmes.
BARILLOT Joelle (273), PIAIA Claude (929),
Aucune abstention

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 14

CHEMISAGE DE LA COLONNE COMMUNE ENTRE LE 3 AV MALAUSSENA ET LE 2 RUE TRACHEL (DEVIS RC CONTRACTORS JOINT A LA CONVOCATION)

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder au chemisage du collecteur général, situé entre le 3 Av Malaussena 5 av Malaussena et le 2 rue Trachel, qui est fissuré.

Il est impératif d'engager ces travaux du fait que les eaux usées se répandent dans les caves du 3 Malaussena

Les travaux seront à partager entre les 3 copropriétés à part égale.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble de ces éléments, l'assemblée générale valide le devis de la société RC CONTRACTOR pour un montant 7940 € HT, sous réserve que les copropriétés du 2 rue Trachel et du 5 av MALAUSSENA gérées par le cabinet PICADO valident ces travaux. Ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds spécial à hauteur de 50 % du montant total des travaux. Un appel de fonds spécial sera lancé déduit du disponible du fonds ALUR.

La quote part pour le 3 Malaussena sera de 2911.33€ TTC

Votent contre 3 copropriétaires soit au total 2850/5927 tantièmes.

BARILLOT Joelle (273), MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648), PIAIA Claude (929),

Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 15

CHEMISAGE DE LA COLONNE COMMUNE ENTRE LE 3 AV MALAUSSENA ET LE 2 RUE TRACHEL (DEVIS NUFLOW JOINT A LA CONVOCATION)

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder au chemisage du collecteur général, situé entre le 3 Av Malaussena et le 2 rue Trachel, qui est fissuré.

Il est rappelé les termes du règlement de copropriété : La canalisation en fonte établie verticalement dans l'immeuble n° 3 Av Malaussena contre le mur mitoyen entre le n° 2 rue Trachel et le N° 3 Av Malaussena qui dessert les salles de bains des deux immeubles est commune à ceux-ci sur toute sa hauteur et jusqu'au raccordement à l'égout . De fait, les travaux seront à partager à hauteur de 50 % avec la copropriété du 2 rue Trachel.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble de ces éléments, l'assemblée générale valide le devis de la société NUFLOW pour un montant 14105.74 € HT, sous réserve que la copropriété du 2 rue Trachel gérée par le cabinet PICADO valide ces travaux. Ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds spécial à hauteur de 50 % du montant total des travaux. Le fonds ALUR pourra être utilisé pour financer une partie de ces travaux.

Votent contre 5 copropriétaires soit au total 5654/5927 tantièmes. MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648), PASHLEY - DUBOIS (1077), PIAIA Claude (929), SYLPHIJEAN PAR MR VAGANAY (726), VAGANAY Jean-Claude (1274),

Aucune abstention

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 16

HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.

Résolution: L'Assemblée générale décide d'accorder au syndic les honoraires de suivi administratif des travaux votés à la résolution précédente arrêtés à 3% HT du montant des travaux votés et autorise le syndic à joindre cette somme à l'appel de fonds précédemment voté.

Votent contre 2 copropriétaires soit au total 2577/5927 tantièmes.

MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648), PIAIA Claude (929),

Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 17

REMISE EN ETAT DE LA PORTE D'ENTREE DE LA COPROPRIETE (DEVIS BELLE ARTI JOINT A LA CONVOCATION)

Résolution: L'assemblée Générale décide de faire procéder à la remise en état de la porte d'entrée de la copropriété conformément au devis de la société BELLE ARTI, pour un montant de 1390 € HT. Ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds spécial. Le fonds ALUR disponible pourra être utilisé pour financer ces travaux.

Vote contre 1 copropriétaire soit au total 929/4006 tantièmes.

PIAIA Claude (929),

S'abstiennent 2 copropriétaires soit au total 1921 /4006 tantièmes

BARILLOT Joelle (273), MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 18

REMISE EN ETAT DE LA PORTE D'ENTREE DE LA COPROPRIETE (DEVIS LA BASTIDE JOINT A LA CONVOCATION)

Résolution: L'assemblée Générale décide de faire procéder à la remise en état de la porte d'entrée de la copropriété conformément au devis de la société LA BASTIDE, pour un montant de 1411 € HT. Ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds spécial. Le fonds ALUR disponible pourra être utilisé pour financer ces travaux.

Votent contre 4 copropriétaires soit au total 4006/4006 tantièmes.

PASHLEY - DUBOIS (1077), PIAIA Claude (929), SYLPHIJEAN PAR MR VAGANAY (726), VAGANAY Jean-Claude (1274),

S'abstiennent 2 copropriétaires soit au total 1921 /4006 tantièmes

BARILLOT Joelle (273), MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 19

REMISE EN ETAT DE LA PORTE D'ENTREE DE LA COPROPRIETE (DEVIS MARGIER JOINT A LA CONVOCATION)

Résolution: L'assemblée Générale décide de faire procéder à la remise en état de la porte d'entrée de la copropriété conformément au devis de la société MARGIER,

- pour un montant de 736.38 € HT option lasure

- pour un montant de 1799.37 € HT pour l'option application de vernis.

Les copropriétaires présents lors de l'assemblée générale valideront l'option retenue, si la société MARGIER est retenue.

Ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds spécial. Le fonds ALUR disponible pourra être utilisé pour financer ces travaux.

Votent contre 4 copropriétaires soit au total 4006/4006 tantièmes.

PASHLEY - DUBOIS (1077), PIAIA Claude (929), SYLPHIJEAN PAR MR VAGANAY (726), VAGANAY Jean-Claude (1274),

S'abstiennent 2 copropriétaires soit au total 1921 /4006 tantièmes

BARILLOT Joelle (273), MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 20

HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.

Résolution: L'Assemblée générale décide d'accorder au syndic les honoraires de suivi administratif des travaux votés à la résolution précédente arrêtés à 3% HT du montant des travaux votés et autorise le syndic à joindre cette somme à l'appel de fonds précédemment voté.

Vote contre 1 copropriétaire soit au total 929/4006 tantièmes.

PIAIA Claude (929),

S'abstiennent 2 copropriétaires soit au total 1921 /4006 tantièmes

BARILLOT Joelle (273), MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 21

REPLACEMENT DE TOUTES LES PORTES DES CAVES PAR DES PORTES EN FER (DEVIS DE LA SOCIETE ATCV JOINT A LA CONVOCATION)

Résolution: L'assemblée Générale décide de faire procéder au remplacement des portes en bois des caves par des portes en fer, conformément au devis de la société ATCV pour un montant de 3700 € HT. Ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds réparti à la part entre les propriétaires des caves.

Votent contre 5 copropriétaires soit au total 5654/5654 tantièmes.

MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648), PASHLEY - DUBOIS (1077), PIAIA Claude (929), SYLPHIJEAN PAR MR VAGANAY (726), VAGANAY Jean-Claude (1274),

S'abstiennent 1 copropriétaires soit au total 273 /5654 tantièmes

BARILLOT Joelle (273),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 22

REPLACEMENT DE TOUTES LES PORTES DES CAVES PAR DES PORTES EN FER (DEVIS DE LA SOCIETE FERREIRA JOINT A LA CONVOCATION)

Résolution: L'assemblée Générale décide de faire procéder au remplacement des portes en bois des caves par des portes en fer, conformément au devis de la société FERREIRA pour un montant de 6000 € HT. Ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds réparti à la part entre les propriétaires des caves.

Votent contre 5 copropriétaires soit au total 5654/5654 tantièmes.

MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648), PASHLEY - DUBOIS (1077), PIAIA Claude (929), SYLPHIJEAN PAR MR VAGANAY (726), VAGANAY Jean-Claude (1274),

S'abstiennent 1 copropriétaires soit au total 273 /5654 tantièmes

BARILLOT Joelle (273),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 23

HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.

Résolution: L'Assemblée générale décide d'accorder au syndic les honoraires de suivi administratif des travaux votés à la résolution précédente arrêtés à 3% HT du montant des travaux votés et autorise le syndic à joindre cette somme à l'appel de fonds précédemment voté.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote du fait du rejet des résolutions 21 et 22.

Résolution n° 24

MISE AU PROPRE DE LA FILERIE COURANT FAIBLE DES PARTIES COMMUNES (DEVIS MCP VALETTE DEVIS JOINT A LA CONVOCATION)

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder à la mise au propre de la filerie courant faible des parties communes, conformément au devis de la société MCP VALETTE pour un montant de 436 € HT. Ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds spécial. Le fonds ALUR pourra être utilisé pour financer ces travaux.

Votent contre 4 copropriétaires soit au total 4006/5927 tantièmes.

PASHLEY - DUBOIS (1077), PIAIA Claude (929), SYLPHIJEAN PAR MR VAGANAY (726), VAGANAY Jean-Claude (1274),

Aucune abstention

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 25

HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.

Résolution: L'Assemblée générale décide d'accorder au syndic les honoraires de suivi administratif des travaux votés à la résolution précédente arrêtés à 3% HT du montant des travaux votés et autorise le syndic à joindre cette somme à l'appel de fonds précédemment voté.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote du fait du rejet de la résolution 24

Résolution n° 26

CREATION DE COFFRAGES EN PARTIES COMMUNES, DU RDC AU 4EME ETAGE, AFIN DE DISSIMULER LES FILS ELECTRIQUES (DEVIS ATCV JOINT A LA CONVOCATION)

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder à la mise en place de coffrages entre le rdc et le 4ème étage en parties communes, afin de dissimuler les fils électriques, conformément au devis de la société ATCV pour un montant de 2650 € HT. Ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds spécial. Le fonds ALUR pourra être utilisé pour financer ces travaux.

Votent contre 4 copropriétaires soit au total 4006/5654 tantièmes.

PASHLEY - DUBOIS (1077), PIAIA Claude (929), SYLPHIJEAN PAR MR VAGANAY (726), VAGANAY Jean-Claude (1274),

S'abstiennent 1 copropriétaires soit au total 273 /5654 tantièmes
BARILLOT Joelle (273),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 27

HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.

Résolution: L'Assemblée générale décide d'accorder au syndic les honoraires de suivi administratif des travaux votés à la résolution précédente arrêtés à 3% HT du montant des travaux votés et autorise le syndic à joindre cette somme à l'appel de fonds précédemment voté.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote du fait du rejet de la résolution 26

Résolution n° 28

REFECTION COMPLETE DE LA TOITURE : MISSION A DONNER AU CABINET CLAUDE VIGUIER POUR L'ETABLISSEMENT D'UN CCPT E (PROPOSITION DE MISSION JOINTE A LA CONVOCATION).

Résolution: L'assemblée générale décide de confier la mission d'établissement d'un CCTP et d'appel d'offres au Cabinet CLAUDE VIGUIER pour un montant d'honoraires de 3850 € HT (mission 1). Ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds spécial. Le fonds ALUR pourra être utilisé pour financer ces travaux.

Votent contre 2 copropriétaires soit au total 2577/5654 tantièmes.

MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648), PIAIA Claude (929),

S'abstient 1 copropriétaire soit au total 273 /5654 tantièmes

BARILLOT Joelle (273),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 29

SUPPRESSION DE L'OUVERTURE AUTOMATIQUE, DU SAMEDI MATIN, DE LA PORTE D'ENTREE DE LA COPROPRIETE ET MODIFICATION DES HORAIRES D'OUVERTURE POUR LE RESTE DE LA SEMAINE

Résolution: L'assemblée générale décide de faire supprimer l'ouverture automatique de la porte d'entrée de l'immeuble le samedi matin en raison des nombreuses incivilités constatées de manière récurrente.

Il est également décidé de faire modifier les horaires de l'horloge pour le reste de la semaine. L'ouverture automatique fonctionnera de 8 h 30 à 19 h, avec une fermeture complète de la porte les samedis, dimanches et jours fériés.

Votent contre 2 copropriétaires soit au total 2577/5654 tantièmes.

MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648), PIAIA Claude (929),

S'abstient 1 copropriétaire soit au total 273 /5654 tantièmes

BARILLOT Joelle (273),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 30

MODIFICATION DE L'OUVERTURE AUTOMATIQUE DE LA PORTE D'ENTREE POUR LES PROFESSIONS LIBERALE

Résolution: L'Assemblée Générale décide la suppression de l'ouverture automatique de la porte d'entrée, le bouton qui déclenche l'ouverture automatique sera supprimé, et l'ouverture devra se faire à partir du parlophone. Si le principe est validé, le syndic demandera des devis pour le remplacement de la platine parlophone.

Votent contre 5 copropriétaires soit au total 5654/5654 tantièmes.

MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648), PASHLEY - DUBOIS (1077), PIAIA Claude (929), SYLPHIJEAN PAR MR VAGANAY (726), VAGANAY Jean-Claude (1274),

S'abstient 1 copropriétaire soit au total 273 /5654 tantièmes

BARILLOT Joelle (273),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 31

QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

- IL EST RAPPELE QUE LES PLAQUES BOITES AUX LETTRES ET PARLOPHONE SONT SYSTEMATIQUEMENT MISES A JOUR DANS LE RESPECT DE L'HARMONIE DE LA COPROPRIETE AUX FRAIS DES COPROPRIETAIRES CONCERNES.

- RAPPEL DES TERMES DU TRI SELECTIF DES ORDURES MENAGERES : LE TRI SELECTIF S'EFFECTUE 2 FOIS PAR SEMAINE, LE LUNDI ET LE JEUDI. ENLEVEMENT DES ENCOMBRANTS GRATUIT SUR RENDEZ VOUS EN APPELANT ALLO MAIRIE AU 3906 OU DEPOT DANS L'UNE DES 3 DECHETTERIES DE NICE - (NICE EST- NICE NORD- NICE OUEST).

- NOUS VOUS RAPPELONS EGALEMENT QUE LES APPELS DE FONDS, DECOMPTE DE CHARGES OU TOUS DOCUMENTS AFFERENTS A CHAQUE COPROPRIETAIRE, AINSI QUE LES NOTES, PROCES-VERBAUX, CONVOCATIONS, ETC ... SONT DISPONIBLES EN LIGNE SUR NOTRE SITE INTERNET WWW.CABINET-TABONI.FR.

REGLEMENTATION DES PLAQUES DES PROFESSIONNELS EN FACADE : CONFORMEMENT AU REGLEMENT DE COPROPRIETE IL EST AUTORISE UNE PLAQUE PAR PIECE EN FONCTION AVEC UNE DIMENSION TOTALE A RESPECTER

RAPPEL A L'ATTENTION DES LOCAUX PROFESSIONNELS : Les portes palières des locaux professionnels doivent TOUJOURS être tenues fermées.

- RAPPEL DES COORDONNEES POUR JOINDRE VOTRE SYNDIC :

GESTIONNAIRE : TABONI CORINNE ET COUPELON CORINNE

ASSISTANTE : RICCI ALEXANDRA 04 92 14 41 32 fassistante @cabinet-taboni.fr

COMPTABLE: FERNANDEZ ALEXANDRINA 04.92.14.41.34 RECEPTION
TELEPHONIQUE UNIQUEMENT LE MATIN - fcomptable2@cabinet-taboni.fr

PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE MAI 2022.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 16h27

Le Président,
SYLVIE VAGANAY

Les Scrutateurs

Le Secrétaire
LE SYNDIC Corinne TABONI

NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification du procès verbal d'assemblée, sans annexes, (L.n.85-140,31 déc.1985) cette notification est réalisée par le syndic dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa



03/10/22

3 AVENUE MALAUSSENA
06000 NICE



PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 21 SEPTEMBRE 2022

NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans annexes, (L.n.85-140,31 déc.1985) cette notification est réalisée par le syndic dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa

CABINET TABONI S.A.S
82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE
TEL 04.92.14.41.32
STANDARD TELEPHONIQUE
9 H 00 / 12 H 00 - 15 H 30 / 18 H 00

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

De la résidence
3 AVENUE MALAUSSENA
06000 NICE

Les copropriétaires se sont réunis le 21/09/2022 à 15h00 à l'adresse suivante DANS LES BUREAUX DU CABINET TABONI FNP SAS 82 BD GAMBRETTA SALLE SAINT GEORGES 06000 NICE afin de délibérer sur l'ordre du jour qui leur a été adressé par le syndic en même temps que la convocation.

L'ordre du jour mentionné sur les convocations comportait :

- 01) NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 02) NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 03) NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 04) NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 05) APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES SONT A LA DISPOSITION DE TOUS LES COPROPRIETAIRES AU CABINET TABONI-FNP S.A.S.
- 06) QUITUS A DONNER AU SYNDIC.
- 07) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.
- 08) CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.
- 09) DESIGNATION A NOUVEAU DU CABINET TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS - CF CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION.
- 09 a) DESIGNATION A NOUVEAU DU CABINET TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS - CF CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION.
- 10) REFECTION DE LA TOITURE SELON LE CCTP ETABLIT PAR LE CABINET D'ARCHITECTTE VIGUIER (PROPOSITION GINKO TOITURES CF TABLEAU RECAPITULATIF ETABLI PAR LE CABINET VIGUIER JOINT A LA CONVOCATION)
- 11) REFECTION DE LA TOITURE SELON LE CCTP ETABLIT PAR LE CABINET D'ARCHITECTTE VIGUIER (PROPOSITION MG COUVERTURE CF TABLEAU RECAPITULAYIF ETABLI PAR LE CABINET VIGUIER JOINT A LA CONVOCATION)
- 12) REFECTION DE LA TOITURE SELON LE CCTP ETABLIT PAR LE CABINET D'ARCHITECTTE VIGUIER (PROPOSITION NICE CHARPENTES CF TABLEAU RECAPITULATIF ETABLI PAR LE CABINET VIGUIER JOINT A LA CONVOCATION)
- 13) HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.
- 14) MISSION A DONNER A L'ARCHITECTE EN VUE DE LA REFECTION DE LA TOITURE (PROPOSITION DE MISSION VIGUIER JOINT A LA CONVOCATION)
- 15) SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE DANS LE CADRE DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE, SOUSCRIT AUPRES D'ASSURCOPRO POUR UN MONTANT FORFAITAIRE DE 2 215 € TTC (PROPOSITION JOINTE).
- 16) A LA DEMANDE DE MME VAGANAY, MODIFICATION DES TANTIEMES ASCENSEUR ET ELECTRICITE DES PARTIES COMMUNES PRIS EN CHARGE PAR LES CABINETS MEDICAUX COMPTE TENU DE LEURS ACTIVITES.

17) QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

Sont présents ou représentés :

M.MMES : BARILLOT Joelle (273) - MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648) - PIAIA (929) - SYLPHIJEAN PAR MR VAGANAY (726) - VAGANAY Jean-Claude (1274) représentant PASHLEY - DUBOIS (1077) -

Soit 6 copropriétaires totalisant ensemble 5927/10000

Sont absents ou non représentés :

M.MMES : S.C.I. BABAIT C/ M.COHEN Jean-Luc (667), S.C.I. BABAIT II c/M. COHEN Jean-Luc (844), Mademoiselle CANEPA ANNE - MARIE (528), SAS GT CAPITAL (1227), Mr et Mme HERTER JEAN - MARC (788), S.C.I. IVOIRE C/ Mme BOUVELLE (19),

Soit 6 copropriétaires totalisant ensemble 4073/10000

L'assemblée se trouvant régulièrement constituée peut donc valablement délibérer.

Résolution n° 01

NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de président de l'Assemblée Générale, Mme Sylvie VAGANAY.

Aucun vote contre

S'abstiennent 2 copropriétaires soit au total 2577 /3350 tantièmes
MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648), PIAIA (929),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 02

NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de 1er scrutateur de l'Assemblée Générale, Mr (Mme)

Aucune candidature enregistrée

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 03

NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de 2ème scrutateur de l'Assemblée Générale, Mr (Mme)

Aucune candidature enregistrée

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 04

NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de Secrétaire de l'Assemblée Générale le Cabinet TABONI FNP SAS.

Aucun vote contre

S'abstiennent 2 copropriétaires soit au total 2577 /3350 tantièmes
MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648), PIAIA Claude (929),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 05

APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES SONT A LA DISPOSITION DE TOUS LES COPROPRIETAIRES AU CABINET TABONI-FNP S.A.S.

Résolution: L'Assemblée Générale approuve les comptes et la répartition proposée concernant l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaires soit au total 929 /4998 tantièmes
PIAIA Claude (929),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 06

QUITUS A DONNER AU SYNDIC.

Résolution: L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et sans réserve au Syndic pour sa gestion de la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaires soit au total 929 /4998 tantièmes
PIAIA Claude (929),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 07

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.

Résolution: Rappel des textes :

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du décret du 27 mai 2004 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°/ le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur,

2°/ le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

3°/ le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 27 mai 2004 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel arrêté à la somme de 26 000 Euros, incluant le montant des honoraires du Syndic arrêté à la somme de 3 901.57 Euros HT. Le montant déterminé ci-dessus permettant de lancer l'appel de fonds du 01/01/2022 au 31/12/2022 et du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaires soit au total 929 /4998 tantièmes
PIAIA Claude (929),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 08

CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.

Résolution: L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le syndicat des copropriétaires, par le fait, la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou de ses hôtes ou ayant droit, lui seront imputés dans le cadre des règles générales de responsabilité civile définies par la loi.

Aucun vote contre

S'abstiennent 2 copropriétaires soit au total 2577 /3350 tantièmes
MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648), PIAIA Claude (929),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 09

DESIGNATION A NOUVEAU DU CABINET TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS - CF CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION.

Résolution: L'Assemblée Générale redésigne le Cabinet TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS, selon les termes du contrat joint à l'ordre du jour et ce, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ayant à se prononcer sur le renouvellement.

Le président de l'Assemblée Générale est désigné pour signer le contrat de syndic.

La durée du mandat est fixée à 18 mois.

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaires soit au total 929 /10000 tantièmes
PIAIA Claude (929),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Résolution n° 09 a

DESIGNATION A NOUVEAU DU CABINET TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS - CF CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION.

Résolution: L'Assemblée Générale redésigne le Cabinet TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS, selon les termes du contrat joint à l'ordre du jour et ce, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ayant à se prononcer sur le renouvellement.

Le président de l'Assemblée Générale est désigné pour signer le contrat de syndic.

La durée du mandat est fixée à 18 mois.

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaires soit au total 929 /4998 tantièmes
PIAIA Claude (929),

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 10

REFECTION DE LA TOITURE SELON LE CCTP ETABLIT PAR LE CABINET D'ARCHITECTTE VIGUIER (PROPOSITION GINKO TOITURES CF TABLEAU RECAPITULATIF ETABLI PAR LE CABINET VIGUIER JOINT A LA CONVOCATION)

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder à la réfection de la toiture conformément au devis de la société GINKO TOITURES pour un montant de 100 089.94 € HT. Ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds spécial et ou financés par le disponible du fonds de prévoyance ALUR

Votent contre 5 copropriétaires soit au total 5654/5654 tantièmes.

MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648), PASHLEY - DUBOIS (1077), PIAIA Claude (929), SYLPHIJEAN PAR MR VAGANAY (726), VAGANAY Jean-Claude (1274),

S'abstiennent 1 copropriétaires soit au total 273 /5654 tantièmes
BARILLOT Joelle (273),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 11

REFECTION DE LA TOITURE SELON LE CCTP ETABLIT PAR LE CABINET D'ARCHITECTTE VIGUIER (PROPOSITION MG COUVERTURE CF TABLEAU RECAPITULAYIF ETABLI PAR LE CABINET VIGUIER JOINT A LA CONVOCATION)

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder à la réfection de la toiture conformément au devis de la société MG COUVERTURE pour un montant de 114 305.58 € HT. Ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds spécial et ou financés par le disponible du fonds de prévoyance ALUR

Votent contre 5 copropriétaires soit au total 5654/5654 tantièmes.

MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648), PASHLEY - DUBOIS (1077), PIAIA Claude (929), SYLPHIJEAN PAR MR VAGANAY (726), VAGANAY Jean-Claude (1274),

S'abstiennent 1 copropriétaires soit au total 273 /5654 tantièmes
BARILLOT Joelle (273),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 12

REFECTION DE LA TOITURE SELON LE CCTP ETABLIT PAR LE CABINET D'ARCHITECTTE VIGUIER (PROPOSITION NICE CHARPENTES CF TABLEAU RECAPITULATIF ETABLI PAR LE CABINET VIGUIER JOINT A LA CONVOCATION)

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder à la réfection de la toiture conformément au devis de la société NICE CHARPENTES pour un montant de 110 965.50 € HT. Ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds spécial et ou financés par le disponible du fonds de prévoyance ALUR.

Votent contre 5 copropriétaires soit au total 5654/5654 tantièmes.

MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648), PASHLEY - DUBOIS (1077), PIAIA Claude (929), SYLPHIJEAN PAR MR VAGANAY (726), VAGANAY Jean-Claude (1274),

S'abstiennent 1 copropriétaires soit au total 273 /5654 tantièmes

BARILLOT Joelle (273),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 13

HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.

Résolution: L'Assemblée générale décide d'accorder au syndic les honoraires de suivi administratif des travaux votés à la résolution précédente arrêtés à 3% HT du montant des travaux votés et autorise le syndic à joindre cette somme à l'appel de fonds précédemment voté.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 14

MISSION A DONNER A L'ARCHITECTE EN VUE DE LA REFECTION DE LA TOITURE (PROPOSITION DE MISSION VIGUIER JOINT A LA CONVOCATION)

Résolution: L'assemblée générale décide de confier au cabinet d'architecte VIGUIER la maîtrise d'oeuvre relative à la réfection de la toiture pour la mission 3 : Chantier - suivi des travaux, les honoraires du maître d'oeuvre sont fixés au taux de 10 % sur le montant HT des travaux réalisés. Ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds spécial et ou financés par le disponible du fonds de prévoyance ALUR.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 15

SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE DANS LE CADRE DES TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE, SOUSCRIT AUPRES D'ASSURCOPRO POUR UN MONTANT FORFAITAIRE DE 2 215 € TTC (PROPOSITION JOINTE).

Résolution: L'assemblée générale décide de souscrire l'assurance dommage-ouvrage dans le cadre des travaux de la résidence pour un montant forfaitaire de 2 215 € TTC. Cette dépense fera l'objet d'un appel de fonds spécial inclus dans les travaux.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 16

A LA DEMANDE DE MME VAGANAY, MODIFICATION DES TANTIEMES ASCENSEUR ET ELECTRICITE DES PARTIES COMMUNES PRIS EN CHARGE PAR LES CABINETS MEDICAUX COMPTE TENU DE LEURS ACTIVITES.

Résolution: L'assemblée générale décide de modifier la répartition des charges afin que les tantièmes ascenseur et électricité des parties communes soient supportées à hauteur de 90% par les cabinets médicaux compte tenu de leurs activités.

Résolution ne pouvant être votée faute de majorité de l'ART 26.

Résolution n° 17

QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

Il est demandé une mise au propre des câbles électriques en partie commune

Il est demandé un contrôle de la toiture avant la période de pluies (tuiles, chapeaux de cheminée...)

Il est demandé que le CABINET MEDICAL uniformise les plaques professionnelles, la teinte et le modèle doivent être harmonisés, de plus il est demandé le retrait des plaques d'infirmières qui n'exercent pas sur site, en aucun cas le 3 av Malaussena ne peut être une boîte aux lettres administratives.

- IL EST RAPPELE QUE LES PLAQUES BOITES AUX LETTRES ET PARLOPHONE SONT SYSTEMATIQUEMENT MISES A JOUR DANS LE RESPECT DE L'HARMONIE DE LA COPROPRIETE AUX FRAIS DES COPROPRIETAIRES CONCERNES.

- RAPPEL DES TERMES DU TRI SELECTIF DES ORDURES MENAGERES : LE TRI SELECTIF S'EFFECTUE 2 FOIS PAR SEMAINE, LE LUNDI ET LE JEUDI. ENLEVEMENT DES ENCOMBRANTS GRATUIT SUR RENDEZ VOUS EN APPELANT ALLO MAIRIE AU 3906 OU DEPOT DANS L'UNE DES 3 DECHETTERIES DE NICE - (NICE EST- NICE NORD- NICE OUEST).

- NOUS VOUS RAPPELONS EGALEMENT QUE LES APPELS DE FONDS, DECOMPTE DE CHARGES OU TOUS DOCUMENTS AFFERENTS A CHAQUE COPROPRIETAIRE, AINSI QUE LES NOTES, PROCES-VERBAUX, CONVOCATIONS, ETC ... SONT DISPONIBLES EN LIGNE SUR NOTRE SITE INTERNET WWW.CABINET-TABONI.FR.

- RAPPEL DES COORDONNEES POUR JOINDRE VOTRE SYNDIC :
 GESTIONNAIRE : CORINNE TABONI ET CORINNE COUPELON
 ASSISTANTE : ALEXANDRA RICCI 04.92.14.41.32 - fassistante @cabinet-taboni.fr
 COMPTABLE: ALEXANDRINA FERNANDES 04.92.14.41.34 RECEPTION
 TELEPHONIQUE UNIQUEMENT LE MATIN - fcomptable2@cabinet-taboni.fr

DATE PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE SEPTEMBRE 2023

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 16h32

Le Président,
Sylvie VAGANAY

Les Scrutateurs

Le Secrétaire
LE SYNDIC Corinne Taboulet

NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification du procès verbal d'assemblée, sans annexes, (L.n.85-140,31 déc.1985) cette notification est réalisée par le syndic dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa

REF : 0124

CABINET TABONI S.A
82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE
TEL 04 93 88 84 14
STANDARD TELEPHONIQUE
9 H 00 / 12 H 00 - 15 H 30 / 18 H 00

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

De la résidence 3 MALAUSSENA
3 AVENUE MALAUSSENA
06000 NICE

Les copropriétaires se sont réunis le 04/06/2024 à 14h00 à l'adresse suivante DANS LES BUREAUX DU CABINET TABONI FNP SAS 82 BD GAMBETTA SALLE SAINT JOSEPH 06000 NICE afin de délibérer sur l'ordre du jour qui leur a été adressé par le syndic en même temps que la convocation.

L'ordre du jour mentionné sur les convocations comportait :

- 01) NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 02) NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 03) NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 04) NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 05) APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES ET TOUS JUSTIFICATIFS DES CHARGES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 9 DU DECRET 67-223 DU 17 MARS 1967, SONT CONSULTABLES AVANT LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE, AU CABINET TABONI, 82 BD GAMBETTA-NICE, DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H A 12H, EN PRENANT AU PREALABLE UN RENDEZ VOUS
- 06) QUITUS A DONNER AU SYNDIC.
- 07) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.
- 08) CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.
- 09) DESIGNATION A NOUVEAU DU CABINET TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS - CF CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION.
- 09 a) DESIGNATION A NOUVEAU DU CABINET TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS - CF CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION.
- 10) POSE DE COFFRAGE DES BOITIERS FIBRES DANS LES PARTIES COMMUNES (DEVIS MSI JOINT A LA CONVOCATION)
- 11) HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.
- 12) ETABLISSEMENT D'UN AUDIT GLOBAL PERMETTANT D'ETABLIR LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX RENDU OBLIGATOIRE
- 13) QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

Sont présents ou représentés :

M.MMES : BARILLOT Joelle (273) - GT CAPITAL (1227) - MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648) - PIAIA Claude (929) -

Soit 4 copropriétaires totalisant ensemble 4077/10000

Sont absents ou non représentés :



M.MMES : S.C.I. BABAIT C/ M.COHEN Jean-Luc (667), S.C.I. BABAIT II c/M. COHEN Jean-Luc (844), Mademoiselle CANEPA ANNE - MARIE (528), Mr et Mme HERTER JEAN - MARC (788), S.C.I. IVOIRE C/ Mme BOUVELLE (19), INDIVISION PASHLEY - DUBOIS (1077), S.C.I. SYLPHIJEAN PAR MR VAGANAY (726), Mr et Mme VAGANAY Jean-Claude (1274),

Soit 8 copropriétaires totalisant ensemble 5923/10000

L'assemblée se trouvant régulièrement constituée peut donc valablement délibérer.

Résolution n° 01

NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de président de l'Assemblée Générale, SAS GT CAPITAL, représenté par Mme SRHIR .

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaires soit au total 929 /3148 tantièmes
PIAIA Claude (929),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 02

NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de 1er scrutateur de l'Assemblée Générale, Mr (Mme)

Aucune candidature enregistrée

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 03

NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de 2ème scrutateur de l'Assemblée Générale, Mr (Mme)

Aucune candidature enregistrée

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Résolution n° 04

NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de Secrétaire de l'Assemblée Générale le Cabinet TABONI FNP SAS.



*Aucun vote contre
Aucune abstention*

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 05

APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIÈCES COMPTABLES ET TOUS JUSTIFICATIFS DES CHARGES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 9 DU DÉCRET 67-223 DU 17 MARS 1967, SONT CONSULTABLES AVANT LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, AU CABINET TABONI, 82 BD GAMBETTA-NICE, DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H A 12H, EN PRENANT AU PRÉALABLE UN RENDEZ VOUS

Résolution: L'Assemblée Générale approuve les comptes et la répartition proposée concernant l'exercice du 01.01.2023 au 31.12.2023.

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaires soit au total 929 /3148 tantièmes
PIAIA Claude (929),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 06

QUITUS A DONNER AU SYNDIC.

Résolution: L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et sans réserve au Syndic pour sa gestion de la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaires soit au total 929 /3148 tantièmes
PIAIA Claude (929),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 07

APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL.

Résolution: Rappel des textes :

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 : Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du décret du 27 mai 2004 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1°/ le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur,

2°/ le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.



3°/ le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 27 mai 2004 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel arrêté à la somme de 26 000 Euros, incluant le montant des honoraires du Syndic arrêté à la somme de 4 096.65 Euros HT. Le montant déterminé ci-dessus permettant de lancer l'appel de fonds du 01/01/2024 au 31/12/2024 et du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaires soit au total 929 /3148 tantièmes
PIAIA Claude (929),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 08

CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.

Résolution: L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le syndicat des copropriétaires, par le fait, la faute ou la négligence d'un copropriétaire ou de ses hôtes ou ayant droit, lui seront imputés dans le cadre des règles générales de responsabilité civile définies par la loi.

Aucun vote contre

S'abstiennent 2 copropriétaires soit au total 2577 /1500 tantièmes
MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648), PIAIA Claude (929),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 09

DESIGNATION A NOUVEAU DU CABINET TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS - CF CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION.

Résolution: L'Assemblée Générale redésigne le Cabinet TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS, selon les termes du contrat joint à l'ordre du jour et ce, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ayant à se prononcer sur le renouvellement.

Le président de l'Assemblée Générale est désigné pour signer le contrat de syndic.

La durée du mandat est fixée à 18 mois.

Aucun vote contre

Aucune abstention

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Résolution n° 09 a

DESIGNATION A NOUVEAU DU CABINET TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS - CF CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION.

Résolution: L'Assemblée Générale redésigne le Cabinet TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS, selon les termes du contrat joint à l'ordre du jour et ce, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ayant à se prononcer sur le renouvellement.
Le président de l'Assemblée Générale est désigné pour signer le contrat de syndic.
La durée du mandat est fixée à 18 mois.

Aucun vote contre
Aucune abstention

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 10

POSE DE COFFRAGE DES BOITIERS FIBRES DANS LES PARTIES COMMUNES (DEVIS MSI JOINT A LA CONVOCATION)

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder à la pose de coffrage des boitiers fibres dans les parties communes conformément au devis de la société MSI pour un montant de 2 215 € TTC. Ces travaux feront l'objet d'un appel de fonds spécial, précision faite que l'appel sera fait sur les tantièmes charges escaliers

Votent contre 1 copropriétaires soit au total 929/2577 tantièmes.
PIAIA Claude (929),
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 11

HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.

Résolution: L'Assemblée générale décide d'accorder au syndic les honoraires de suivi administratif des travaux votés à la résolution précédente arrêtés à 3% HT du montant des travaux votés et autorise le syndic à joindre cette somme à l'appel de fonds précédemment voté.

Votent contre 1 copropriétaires soit au total 929/2850 tantièmes.
PIAIA Claude (929),
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.



Résolution n° 12

ETABLISSEMENT D'UN AUDIT GLOBAL PERMETTANT D'ETABLIR LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX RENDU OBLIGATOIRE

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder à l'établissement d'un audit global selon le devis de la société RDO CONSULTING pour un montant de 1 950 € TTC.

Votent contre 2 copropriétaires soit au total 1202/4077 tantièmes.
BARILLOT Joelle (273), PIAIA Claude (929),
Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 13

QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

- Le locataire des lots 9 et 10, sous le couvert de ses propriétaires sollicite l'autorisation pour faire procéder à l'ouverture du mur séparant les 2 locaux commerciaux. Le dossier complet avec rapport d'ingénieur structure a été communiqué au syndic.

Une Assemblée générale supplémentaire va être convoquée pour le : mardi 9 Juillet , afin de présenter le dossier complet , les éléments techniques seront joints la convocation. Les frais de cette assemblée supplémentaire seront pris en charge par le locataire .

- IL EST RAPPELE QUE LES PLAQUES BOITES AUX LETTRES ET PARLOPHONE SONT SYSTEMATIQUEMENT MISES A JOUR DANS LE RESPECT DE L'HARMONIE DE LA COPROPRIETE AUX FRAIS DES COPROPRIETAIRES CONCERNES.

- RAPPEL DES TERMES DU TRI SELECTIF DES ORDURES MENAGERES : LE TRI SELECTIF S'EFFECTUE 2 FOIS PAR SEMAINE, LE LUNDI ET LE JEUDI. ENLEVEMENT DES ENCOMBRANTS GRATUIT SUR RENDEZ VOUS EN APPELANT ALLO MAIRIE AU 3906 OU DEPOT DANS L'UNE DES 3 DECHETTERIES DE NICE - (NICE EST- NICE NORD- NICE OUEST).

- NOUS VOUS RAPPELONS EGALEMENT QUE LES APPELS DE FONDS, DECOMPTE DE CHARGES OU TOUTS DOCUMENTS AFFERENTS A CHAQUE COPROPRIETAIRE, AINSI QUE LES NOTES, PROCES-VERBAUX, CONVOCATIONS, ETC ... SONT DISPONIBLES EN LIGNE SUR NOTRE SITE INTERNET WWW.CABINET-TABONI.FR.

- RAPPEL DES COORDONNEES POUR JOINDRE VOTRE SYNDIC :

GESTIONNAIRE : CORINNE TABONI ET MAXIME ROCHAT

ASSISTANTE : ALEXANDRA RICCI 04.92.14.41.32 - fassistante@cabinet-taboni.fr

COMPTABLE: ALEXANDRINA FERNANDES 04.92.14.41.34 RECEPTION

TELEPHONIQUE UNIQUEMENT LE MATIN - fcomptable2@cabinet-taboni.fr



Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 15h16

Le Président,

SAS GT CAPITAL Mme SRHIR

Les Scrutateurs

Le Secrétaire

LE SYNDIC Corinne TABONI



NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification du procès verbal d'assemblée, sans annexes, (L.n.85-140,31 déc.1985) cette notification est réalisée par le syndic dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa



250

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
3 MALAUSSENA 06000 NICE**

Le **vendredi 28 novembre 2025** à 18h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis AU CABINET DE MME PORRON 3 AVENUE MALAUSSENA 06000 NICE ET PAR CORRESPONDANCE

Copropriétaires présents et représentés:

BARILLOT JOELLE (273) - GNRM IMMO C/M. GEGHRE NICOLAS (844) - MALAUSSENA 3 MME PORRON (1648) - PIAIA CLAUDE (929) - SYLPHIJEAN MR VAGANAY (726) - VAGANAY JEAN CLAUDE (1274) -
sont présents ou représentés : **6 / 12 copropriétaires, totalisant**

5694 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

S.C.I. BABAIT MR COHEN JEAN LUC (667), Mme CANEPA ANNE MARIE (528), SAS GT CAPITAL (1227), Mr ou Madame HERTER JEAN MARC (788), S.C.I. IVOIRE C/ MME BOUVELLE (19), INDIVISION PASHLEY DUBOIS (1077),

sont absents ou non représentés : **6 / 12 copropriétaires, totalisant**
4306 / 10000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE Conditions de majorité de l'Article 24.
L'Assemblée générale nomme en qualité de Président de Séance Mr PIAIA

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **3694 / 3694** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **2000 / 5694** tantièmes.

Se sont abstenus : SYLPHIJEAN MR VAGANAY (726), VAGANAY JEAN CLAUDE (1274).

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

ELECTION DU SCRUTATEUR DE SEANCE Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur de Séance Mr RISSO représentant de la société GNRM IMMO

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **3694 / 3694** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **2000 / 5694** tantièmes.

Se sont abstenus : SYLPHIJEAN MR VAGANAY (726), VAGANAY JEAN CLAUDE (1274).

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de Séance le cabinet Chancel Immobilier.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **3694 / 3694** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **2000 / 5694** tantièmes.

Se sont abstenus : SYLPHIJEAN MR VAGANAY (726), VAGANAY JEAN CLAUDE (1274).

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

NOMINATION DU SYNDIC

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le Cabinet CHANCEL IMMOBILIER représenté par François ZEMA, titulaire de la carte professionnelle CPI 0605 2016 000 004 479, délivrée par la préfecture des Alpes Maritimes, pour se terminer le 30/06/2027. La

mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'Assemblée Générale désigne le président de séance pour signer le contrat de Syndic.

NB: Dans le cas où la majorité de l'article 25 ne serait pas atteinte au premier vote, il sera procédé à un deuxième vote dans les conditions de la majorité de l'article 24 (Loi SRU du 13 Décembre 2000).

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **3694 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **2000 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : SYLPHIJEAN MR VAGANAY (726), VAGANAY JEAN CLAUDE (1274),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 04 a

NOMINATION DU SYNDIC Conditions de majorité de l'Article 25.1.

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le Cabinet CHANCEL IMMOBILIER représenté par François ZEMA, titulaire de la carte professionnelle CPI 0605 2016 000 004 479 , délivrée par la préfecture des Alpes Maritimes, pour se terminer le 30/06/2027. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'Assemblée Générale désigne le président de séance pour signer le contrat de Syndic.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **3694 / 3694** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **2000 / 5694** tantièmes.

Se sont abstenus : SYLPHIJEAN MR VAGANAY (726), VAGANAY JEAN CLAUDE (1274),

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026. Conditions de majorité de l'Article 24.

Les membres de L'Assemblée Générale ont pris connaissance de la composition et du montant du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026, qui leur a été adressé avec les documents comptables, à l'occasion de la convocation de la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel arrêté à la somme de 26 800 €.

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le 1er janvier, le 1er avril, le 1er juillet et le 1er octobre (art14-1 de la loi du 10 Juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **3694 / 3694** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **2000 / 5694** tantièmes.

Se sont abstenus : SYLPHIJEAN MR VAGANAY (726), VAGANAY JEAN CLAUDE (1274),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2027 AU 31/12/2027. Conditions de majorité de l'Article 24.

Les membres de L'Assemblée Générale ont pris connaissance de la composition et du montant du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2027 au 31/12/2027, qui leur a été adressé avec les documents comptables, à l'occasion de la convocation de la présente Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel arrêté à la somme de 26 800 €.

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le 1er janvier, le 1er avril, le 1er juillet et le 1er octobre (art14-1 de la loi du 10 Juillet 1965).

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **3421 / 3694** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **273 / 3694** tantièmes.

Ont voté contre : BARILLOT JOELLE (273),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **2000 / 5694** tantièmes.

Se sont abstenus : SYLPHIJEAN MR VAGANAY (726), VAGANAY JEAN CLAUDE (1274),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

RATIFICATION DU DEVIS POUR LE REMPLACEMENT D'UNE PARTIE DU SOL D'ENTREE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du devis joint en annexe concernant la reprise d'une partie du sol d'entrée de l'immeuble, décide de ratifier les travaux réalisés par l'entreprise Belle Arti pour un montant de 4 048 € TTC.

L'Assemblée Générale approuve l'utilisation partielle du fonds de travaux (loi ALUR) à hauteur de 3 900 € pour le financement de ces travaux.

La différence soit 148 € sera imputée dans l'état des dépenses générales de l'exercice en cours.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **5421 / 5421** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08

HONORAIRE TRAVAUX : REMPLACEMENT D'UNE PARTIE DU SOL D'ENTREE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Dans le cadre des travaux de remplacement d'une partie du sol de l'entrée, l'Assemblée générale décide de fixer le montant des honoraires comme suit : 3% HT du montant TTC au titre de la gestion financière, administrative, comptable et suivi des travaux (sans responsabilité de maître d'oeuvre).

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **5421 / 5421** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 09

RATIFICATION DU DEVIS POUR LA REMISE EN PEINTURE DE LA PORTE D'ENTREE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du devis joint en annexe concernant la remise en peinture face extérieur de la porte, décide de ratifier les travaux réalisés par l'entreprise BELLE ARTI pour un montant de 1 419 € TTC.

La dépense fera l'objet d'un appel de fonds en janvier réparti selon les charges générales.

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **5421 / 5421** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 10

HONORAIRE TRAVAUX : REMISE EN PEINTURE DE LA PORTE D'ENTREE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Dans le cadre des travaux de la porte d'entrée de l'immeuble, l'Assemblée générale décide de fixer le montant des honoraires comme suit : 3% HT du montant TTC au titre de la gestion financière, administrative, comptable et suivi des travaux (sans responsabilité de maître d'oeuvre).

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **5421 / 5421** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 11

TRAVAUX PLOMBERIE *Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'Assemblée Générale approuve le devis de réfection du tronçon de colonne d'eau usées fuyard dans la cave de Mr RISSO.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de retenir le devis de la société PLOMBERIE GAILLARD pour un montant de 2 098,80 € TTC

La dépense fera l'objet d'un appel de fonds en Février réparti selon les charges générales.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **3421 / 3421** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **2273 / 5694** tantièmes.

Se sont abstenus : BARILLOT JOELLE (273), SYLPHIJEAN MR VAGANAY (726), VAGANAY JEAN CLAUDE (1274).

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 12**HONORAIRE TRAVAUX PLOMBERIE** Conditions de majorité de l'Article 24.

Dans le cadre des travaux de plomberie, l'Assemblée générale décide de fixer le montant des honoraires comme suit : 3% HT du montant TTC au titre de la gestion financière, administrative, comptable et suivi des travaux (sans responsabilité de maître d'oeuvre).

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **3421 / 3421** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant **2273 / 5694** tantièmes.

Se sont abstenus : BARILLOT JOELLE (273), SYLPHIJEAN MR VAGANAY (726), VAGANAY JEAN CLAUDE (1274),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 13**ANNULATION DE LA RESOLUTION N°10 ADOPTEE LORS DE L'ASSEMBLEE DU 20 SEPTEMBRE 2023** Conditions de majorité de l'Article 24.

Sous la gestion de l'ancien syndic du Cabinet TABONI, il a été modifié unilatéralement et irrégulièrement au cours de l'assemblée du 20 septembre 2023 la demande de la SCI MALAUSSENA visant à être autorisée à changer les plaques professionnelles.

La résolution n°10 de l'assemblée du 20 septembre 2023 a non seulement modifié la demande de la SCI mais a également demandé le retrait des plaques des infirmières.

Une procédure judiciaire a été engagée.

Toutefois, dans un souci de légalité, l'assemblée des copropriétaires décide d'ores et déjà d'annuler la résolution n°10 de l'assemblée du 20 septembre 2023

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **3694 / 3694** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **2000 / 5694** tantièmes.

Se sont abstenus : SYLPHIJEAN MR VAGANAY (726), VAGANAY JEAN CLAUDE (1274),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 14**AUTORISATION A ACCORDER A LA SCI MALAUSSENA DE MODIFIER LES PLAQUES PROFESSIONNELLES EN FACADE** Conditions de majorité de l'Article 24.

Dans le cadre de l'harmonisation des plaques professionnelles, la SCI MALAUSSENA demande l'autorisation de poser un panneau de plaques en plexiglass selon le modèle joint.

Les plaques seront installées en façade, en lieu et place de celles actuellement présentes.

L'assemblée des copropriétaires autorise la pose de ces plaques professionnelles suivant le modèle joint.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **3694 / 3694** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **2000 / 5694** tantièmes.

Se sont abstenus : SYLPHIJEAN MR VAGANAY (726), VAGANAY JEAN CLAUDE (1274),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 15**POINT PROCEDURE** Résolution non soumise à un vote.

ASSIGNATION DU 20.11.2023 DE LA SCI MALAUSSENA ANNULATION DE LA RESOLUTION 10 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 20.09.2023

AUDIENGE 18.09.2025 A 14H00 décision fin du mois de novembre

Délibéré le 18 Décembre 2025

Question n° 16**QUESTIONS DIVERSES** Résolution non soumise à un vote.

Le bas mural de la cabine de l'ascenseur est abîmé il est demandé au syndic d'établir un devis.

Des caméras factices seront installées dans la copropriété afin de dissuader les incivilités.

Rm

CP

Page 4 sur 5

F2

256

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h20.

DISPOSITIONS LEGALES :

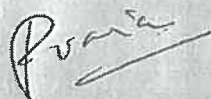
Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Mr PIAIA CLAUDE



Le scrutateur

GNRM IMMO Mr RISSO



Le secrétaire

LE SYNDIC

CHANCEL F.ZEMA
Immobilier
Transactions immobilières
Locaux commerciaux
Locaux industriels et meubles
6, bd Chancel - 06800 ANTIBES
Tél. 04 93 95 95 00 - Fax 04 93 74 23 27
SIRET 349 146 373 00023

RM CP

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

ENCHERES :**ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de NICE représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 €.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L322-12 du code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

VENTE :

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE :

ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur.

ARTICLE 21 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CLAUSES SPECIFIQUES :**ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

VISITES :

Les visites seront assurées par le Ministère de la S.A.S. SORRENTINO - BRUNEAU, Huissier de Justice à NICE, les :

- Vendredi 2 octobre 2026 à 14h00 ;
- Lundi 12 octobre à 10h00.

MISE A PRIX - CONDITION DE L'ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu aux conditions suivantes :

EN UN (1) LOT :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 3 Avenue Malausséna (06000), cadastré Section **LS 249**, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division – règlement de copropriété reçu par Maître DESMARIS, Notaire à NICE, le 18 octobre 1983, publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de NICE le 9 avril 1984, Vol. 7084 AP 17, savoir :

- Le **lot 6** (une cave au sous-sol) et les 25/10.000ème des parties communes générales ;
- Le **lot 14** (désigné dans l'E.D.D. comme étant un local à usage commercial ou professionnel au premier étage) et les 552/10.000ème des parties communes générales ;
- Le **lot 15** (désigné dans l'E.D.D. comme étant un local à usage de dépôt de magasin au premier étage) et les 90/10.000ème des parties communes générales.

Etant précisé que les lots 14 et 15 sont matériellement réunis.

SUR UNE MISE A PRIX DE :

DEUX CENT MILLE EUROS (200.000 €) avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes.

Fait à NICE, le 4 août 2026