

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

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

Mon studio possède un wc suspendu donc plus haut que les wc normaux, on est sur 24 et 26 cm de l'évacuation des eaux.

Considérant la distance de mon wc et la canalisation verticale il y a à peu près 8 mètres.

8 mètres par 2 cm d'inclinaison par mètre résulte une différence de 16 cms, à l'inverse mon wc est de 24 minimum donc l'inclinaison des tubes est de 5 cms par mètre linéaire à peu près.

Donc pour ces motifs je vous demande de fixer une autre date d'expertise, ça sera ma priorité mettre dans les combles une illumination.

N'obtenant rien je serai contraint de vérifier l'inclinaison des tubes d'évacuation avec l'aide d'un huissier avec un inclinomètre digitale.

Avec mon endoscope j'ai découvert la cause de l'engorgement avec le chiffon blanc qui est encore partiellement attaché à la canalisation verticale.

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

Madame,

1/ Pour information mon assistant pèse environ 87kg, ce qui sur une poutre en bois rectangulaire de dimensions 10cm x 20cm environ, ne peut faire fléchir cette dernière que de quelques millimètres seulement. Cela ne peut avoir une influence sur la pente de la conduite.

2/ Le niveau métallique utilisé mesure bien 100cm et nous n'avons retenu uniquement que les relevés de niveau effectués entre les raccords.

3/ Le niveau à bulle est très précis. « L'interprétation » comme vous dites, se fait entre des réparures où se place la bulle. A vos dires quatre personnes se trouvaient sur la poutre, ce qui est matériellement très difficile à réaliser pour bien observer ledit niveau. Je vous laisse imaginer quatre personnes alignées les unes derrière les autres sur une poutre de 10cm de large, à essayer examiner une bulle grosse d'un centime.

Les trois personnes et moi-même, nous trouvions sur une planche en bois, qui a été installée à la construction du bâtiment en vue de la pose des citernes, remplies de plusieurs milliers de litres d'eau pour alimenter les appartements du bâtiment. Vous pouvez deviner le poids que peut supporter une telle structure.

Ce ne sont pas quatre personnes qui peuvent faire s'affaisser de plusieurs centimètres une poutre, sans faire de dommage sur le plafond de l'appartement inférieur.

Je vous rappelle que nous avons constaté que la conduite n'est soutenue que par quelques colliers qui sont plus ou moins cassés, (en page 38 du 2^e compte rendu).

Si la poutre avait fléchi par le poids des personnes, elle n'aurait pas pu faire fléchir la conduite, vu que cette dernière n'est pas solidaire de la poutre.

En outre sur les images de la caméra vidéo, on voit bien que l'eau reste dans la conduite. En page 27 du 2^e compte rendu, sur la photo de droite on peut voir que la conduite est à moitié pleine d'eau et à ce moment-là, l'assistant était seul sur l'une des poutres.

En ce qui concerne la hauteur de la sortie du toilette, je suis d'accord avec vous. Cependant vous oubliez peut-être le receveur de la douche, qui se trouve lui bien plus bas que la sortie de la cuvette.

Au cours de l'accès du 16 avril 2019 M. XXX (qui vous représente, et dont le nom est illisible sur la feuille de présence), a bien précisé que le receveur de la douche de la SARL PETITES LOCATIONS, se trouve à 11cm au-dessous de celui du studio de M. BARON-BARELLI (en page 21 du 2^e compte rendu).

Comme, je vous l'écris dans le paragraphe supérieur, la sortie de votre cuvette se trouve à une hauteur de 24cm (hauteur que je n'ai pas vérifié personnellement, mais qui est réaliste).

Vous omettez que la conduite n'est pas rectiligne d'un point haut (24cm) à un point bas (0cm). Au cours de son trajet la conduite subit des pentes plus ou moins importantes (comme par exemple le grand huit des fêtes foraines).

Au sujet de votre découverte d'un chiffon blanc, partiellement encore attaché à la conduite verticale, je vous informe qu'au cours du passage de la caméra vidéo dans la conduite sur une longueur de 10m, je n'ai pas constaté de présence de chiffon blanc.

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

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

Cela ne pourrait entraîner qu'un surcoût à l'expertise.

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

- Dire n°1:

Monsieur l'Expert,

J'interviens auprès de vous en ma qualité de conseil de la société PETITES LOCATIONS et de Maître Denis GASNIER, ès qualités, qui me saisissent ce jour du dossier visé en référence.

Je vous prie tout d'abord de bien vouloir excuser mon intervention tardive.

Mes clients m'ont indiqué que vous seriez sur le point de rédiger votre rapport d'expertise, conformément à la mission ordonnée par le tribunal de grande instance de Nice.

Aussi, je vous saurais gré de bien vouloir reporter la rédaction de votre rapport d'un mois minimum, de manière à ce que je puisse réunir l'ensemble des pièces du dossier et, le cas échéant, vous adresser un dire récapitulant les observations de mes clients.

Naturellement, je m'attacherai à vous adresser mes remarques au plus tôt afin de ne pas retarder le dépôt de votre rapport définitif.

Copie de la présente est naturellement transmise à l'ensemble des parties et de leurs conseils, auprès desquels je me permets d'ores et déjà de solliciter la communication des dires qui ont déjà été échangés.

Je vous remercie du temps que vous aurez consacré à ma lire et, dans l'attente de votre retour, me tiens à votre entière disposition pour évoquer ce dossier.

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

Maître,

en effet, je suis en attente des devis pour les remises en l'état et des travaux à réaliser pour remédier au litige.

Ayant des difficultés pour obtenir des devis, j'ai organisé une date de visite sur le site (le lundi 17 juin 2019 à 14h30) avec les entreprises pour établir des devis.

Cette visite va obligatoirement retarder la rédaction de mon pré-rapport.

En conséquence, je vous accorde le mois de délai supplémentaire que vous avez sollicité.

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

- Dire n°2:

Monsieur l'Expert,

J'interviens auprès de vous en ma qualité de conseil de la société PETITES LOCATIONS et de Maître Denis GASNIER, ès qualités, et vous adresse quelques observations en vue de l'accédit qui se tiendra le 23 juillet prochain.

Je vous prie tout d'abord de bien vouloir noter que ma cliente sera dûment représentée par Monsieur Federico ROCCETTI lors de cette réunion. Ce dernier était déjà présent lors de l'accédit du 16 avril dernier.

Ensuite, à l'analyse du dernier schéma que vous avez communiqué aux parties (PJ), il apparaît qu'une erreur s'y est glissée.

En effet, les eaux usées (égout, douche, lavabo, wc) de l'appartement n°7 (PETITES LOCATIONS) s'écoulent dans un collecteur relié à la colonne commune à laquelle est également rattachée l'appartement n°5 (M. et Mme. FIGUIER-COURTOIS) et non au réseau qui est raccordé à la colonne commune située — sur votre schéma — au niveau de l'appartement n°4 (en haut du schéma).

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG¹ prise en la personne de Maître Denis GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS, Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES Assureur de Mme CZARIK.

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

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

Maître,

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

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



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



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

Concernant le chiffon qui boucherait l'une des canalisations, au cours de l'accédit technique du mardi 16 avril 2019, nous n'avons pas constaté la présence d'un quelconque chiffon ou autre objet dans aucune des conduites que nous avons examiné.

Comme le décrit votre cliente, si un chiffon ou autre objet se trouvait encore dans l'un des réseaux, nous serions dans le cas d'un débordement d'eau usée dans l'un des appartements inférieurs, à ma connaissance ce n'est pas le cas.

Au cours de l'accédit, M. ROCCHETTI, nous a exposé le problème de ce chiffon. Il nous informe qu'il l'a vu à environ 4m dans la colonne verticale (n°4 sur le schéma), en nous affirmant qu'il était en possession de photos et qu'il allait nous les faire parvenir.

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

- Dire n°3:

Monsieur l'Expert,

En notre qualité de conseils de la société PETITES LOCATIONS et de Maître GASNIER, ds qualités, nous nous permettons de revenir vers vous dans le cadre de l'affaire visée en objet.

La présente est un dire au sens de l'article 276 du Code de procédure civile que nous vous remercions de bien vouloir annexer à votre rapport définitif.

Nous répondons successivement à vos demandes de pièces :

- Sur l'attestation d'assurance et la déclaration de sinistre à la compagnie d'assurance

L'ancien locataire du studio avait évidemment souscrit une assurance habitation mais ses garanties n'ont jamais eu à être mobilisées en cours de bail puisqu'aucun désordre apparent n'a été signalé par ce locataire. Il n'a en conséquence jamais eu à déclarer un quelconque sinistre à son assureur.

- Sur la facture de pose du sanibroyeur

Vous trouverez ci-joint copie de la facture d'achat de ce produit qui a ensuite été installé directement par ma cliente.

Contact a été pris par ma cliente avec l'autorité sanitaire compétente (service communal hygiène et santé de la ville de Nice), par téléphone et par voie de mail (M. GOSSUAN 0497132838 – hygiène.santé@ville-nice.fr), sans retour à ce jour.

Par ailleurs, il sera précisé que l'appartement de Monsieur VIGUIER est également équipé d'un sanibroyeur depuis le mois d'octobre 2018 mais que

celui-ci n'a fait l'objet d'aucune observation particulière de votre part alors qu'il ne semble pas que la copropriété et/ou l'autorité sanitaire ait autorisé son installation.

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

Maître,

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

J'ai fait à Me CHARLES ainsi qu'à vous-même, les mêmes demandes de pièces notamment: les autorisations d'installations des broyeurs.

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

L'Expert demande les pièces suivantes à:

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

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

- Dire n°4:

Monsieur l'Expert,

En notre qualité de conseils de la société PETITES LOCATIONS et de Maître GASNIER, ès qualités, nous nous permettons de revenir vers vous dans le cadre de l'affaire visée en objet.

La présente est un dire au sens de l'article 276 du Code de procédure civile que

nous vous remercions de bien vouloir annexer à votre rapport définitif.

Nous vous prions de bien vouloir excuser ce léger retard mais notre cliente vient de nous faire parvenir une copie des deux devis réalisés par la société ST PLOMBERIE que nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint.

Par ailleurs, notre cliente devait nous faire parvenir un devis complémentaire établi par une entreprise de maçonnerie.

Nous vous le ferons suivre dès réception.

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

Maître,

Je vous remercie pour les devis communiqués ce jour.

En ce qui concerne les devis manquants, je vous serais reconnaissant de me les transmettre au plus vite et avant le vendredi 8 novembre 2019 à 14h.

Je ne prolongerai plus les délais de communication des devis.

Passé cette date, je serai dans l'obligation de faire établir les devis demandés, par des sages experts.

Ce qui aura pour conséquence d'aggraver les frais de l'expertise.

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

- Dire n°5

Monsieur l'Expert,

En notre qualité de conseils de la société PETITES LOCATIONS et de Maître GASNIER, ès qualités, nous nous permettons de revenir vers vous dans le cadre de l'affaire visée en objet.

La présente est un dire au sens de l'article 276 du Code de procédure civile que

nous vous remercions de bien vouloir annexer à votre rapport définitif.

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le devis complémentaire reçu par la société PETITES LOCATIONS.

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

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

Maître,
 Je vous remercie pour la communication des devis.

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

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

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

Maître,

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

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

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

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

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

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK

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

S'agissant des travaux que vous préconisez, il convient, à mon sens, de procéder au remplacement des réseaux horizontaux des canalisations d'évacuation des studettes du 5ème étage jusqu'aux deux colonnes de l'immeuble et de prévoir une maîtrise d'œuvre supervisée par le syndic de l'immeuble.

Comme indiqué dans le cadre de mon précédent dire, je vous remercie, par ailleurs, de bien vouloir distinguer dans le cadre de votre rapport définitif, les dommages consécutifs, le coût des réparations nécessitées par les désordres qui affectent l'appartement du requérant, ainsi que les frais de mise en conformité aux règles de l'art des studettes du 5ème étage et de mentionner, si possible, un pourcentage de responsabilité imputable à chacun des responsables.

J'adresse copie de la présente à mes contradicteurs.

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

Maitre,

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

- Dommages consécutifs:

la S.C.I. NICE MIAMI et Mme CZARIK

Facture de la société INSOBAT n° 20190328 du 27/02/19 d'un montant de 2 101 €.

Devis de travaux de remise en l'état du plafond tendu et des murs pour le montant de 3 080 €.

Facture d'intervention de la société de plomberie et dépannage des 12/11/18, 11/09/18 et 10/04/18 pour un montant de 2 519,15 € TTC.

Préjudice financier résultant d'une perte d'activité consécutive aux sinistres à gérer pour le montant de 1 170 € TTC.

Heures de ménages induites par les sinistres: 30h x 15 € = 450 € TTC.

Préjudice moral suites aux sinistres à répétition (d'eaux usées), troubles du sommeil, et autres troubles, voir certificat médical du 3/03/19 pour un montant de 3 000 €.

Facture d'huissier, PV de constat pour le montant de 330 €.

Intervention de Platexpert (expert des requérants) Facture du 14/12/17 d'un montant de 600 € et facture du 14/11/18 d'un montant de 960 €.

- Coût des réparations:

Sté PETITES LOCATIONS

Devis n° 101910 de la société S.T. PLOMBERIE d'un montant de 5 617,70 € pour les travaux de plomberie dans la studette.

Devis n° 101909 de la société S.T. PLOMBERIE d'un montant de 938,00 € pour les travaux de plomberie dans les combles

M. BARON-BARELLI

Devis n° 2019-39 de la société AZUR BATI PRO06 d'un montant de 1 870,00 € pour les travaux de plomberie.

M. VIGUIER et Mme COURTOIS

Devis n° 121707 de la société S.T. PLOMBERIE d'un montant de 5 903,70 € pour les travaux de plomberie.

- Frais de mise en conformité:

Sté PETITES LOCATIONS

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

M. BARON-BARELLI

Devis n° 2019-40 de la société AZUR BATI PRO06 d'un montant de 7 480,00 € pour les travaux de plomberie, étanchéité et maçonnerie.

M. VIGUIER et Mme COURTOIS

Devis n° de 00000229 de la société SASU Maçonnerie LAMBERT d'un montant de 1 117,50 € de pour les travaux d'étanchéité.

Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS

Devis n° DV201910191 de la société Les 3 Eléments d'un montant de 144,00 € pour la dépose des conduites dans les combles.

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

En réponse au dire n° 2 du 16 janvier 2020 par courriel.

Le remplacement des réseaux horizontaux des studettes du 5^e étage, n'est réalisable que pour la studette de M.
 Barron-Barelli pour la raison que j'ai donné à Me SAPIRA dans ma réponse à son dire n° 11 « Concernant la
 studette de M. Baron-Barelli une différence existe avec les autres sur le même étage. Le fait et surtout la
 possibilité de relever le receveur de la douche et reprendre les conduites de vidange des appareils sanitaires en
 respectant la norme N.F et D.T.U (prévoyant une pente de 1% par mètre, mais les règles de l'art prévoient 3%
 minimum), rendent ces installations conformes aux normes actuelles. sans appareil de type broyeur pour évacuer
les eaux sales. ».

Pour les studettes de la Sté Petites Locations et de M. Viguiet et Mme Courtois, les réseaux ne pourront pas
 être posés avec assez de pente pour l'écoulement, ce qui entraînera des dysfonctionnements avec le temps.
 Concernant le suivi des travaux par un maître œuvre, le coût financier sera de 10 à 15% du prix des travaux réalisés
 par les entreprises.

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

-10- CONCLUSIONS GÉNÉRALES DE L'EXPERT :

Après avoir fait toutes les investigations techniquement possibles actuellement, l'Expert en vient à la conclusion
 suivante :

Les désordres que subit l'appartement de Mme CZARIK, proviennent des suites des engorgements successifs
 du collecteur d'eaux usées dans les combles, qui ont créé (en outre) un débordement du receveur de la douche de
 la salle d'eau de l'appartement de la SARL PETITES LOCATIONS.

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

- Les divers passages de la caméra vidéo dans les collecteurs (horizontaux dans les combles) ont révélé que les
 réseaux comportaient des pentes nulles voire des contre-pentes importantes sur plusieurs secteurs:

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

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

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

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

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

Ces travaux ont été réalisés bien après la constructions du bâtiment et sans aucune autorisation suivant les pièces que l'Expert a obtenu au cours de sa mission.

Les solutions données par l'Expert pour remédier aux désordres actuels et à venir seraient de:

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

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

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

Cette solution permettrait de conserver les sanitaires dans les studettes, mais avec un coût financier plus important pour les propriétaires. Il est bien évident qu'il n'est pas utile de faire poser des étanchéités dans les locaux qui ne possèdent pas de points d'eau.

Une importante contre-pente a été constatée sur la partie du collecteur (Voir schéma zone n°3) qui est issu des sanitaires du studio M. BARON-BARELLI, mais celle-ci ne peut être la cause des sinistres dans l'appartement de Mme CZARIK.

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

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

M. ROSTAGNO Serge

-II- INFORMATION DES PARTIES :

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

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

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

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

-12- DESTINATAIRES :

Adressé à :

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

Adressé par courrier Recommandé avec Avis de Réception à :

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

Adressé par courrier à :

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

Aff: S.C.I. NICE-MIAMI, Eléonore Victoria CZARIK
 c/ Synd. des copropriétaires VILLA DES FLEURS sis 16 bis avenue Georges Clémenceau à Nice, Compagnie
 d'assurances AXA SA, S.A.R.L. PETITES LOCATIONS, S.C.P. BTSG¹ prise en la personne de Maître Denis
 GASNIER en qualité de mandataire judiciaire de la société PETITES FLEURS, Elena COURTOIS,
 Etablissement LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR-
 Service Assurances PACIFICA assureur de Mme Elena COURTOIS et M. Nicolas VIGUIER, Nicolas
 VIGUIER, Vincent BARON-BARELLI, Compagnie d'assurances GAN ASSURANCES
 Assureur de Mme CZARIK.

OBSERVATIONS

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

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

PIÈCES ANNEXES

| | |
|--|-----------|
| - Bon d'intervention A.A.D.S. n°000525 du 30/08/2017. | Annexe 1 |
| - Facture AZUR PROTECT DEPANNAGE n°000525 du 11/09 2018 | Annexe 2 |
| - Facture GUA n°12/22/218/03 du 12/11/18 | Annexe 3 |
| - Constat amiable dégât des eaux du 10/04/18 | Annexe 4 |
| - Constat amiable dégât des eaux du 11/09/18 | Annexe 5 |
| - Constat amiable dégât des eaux du 12/11/18 | Annexe 6 |
| - Facture INSOBAT n° 2190328 du 27/02/19 | Annexe 7 |
| - Facture d'honoraires Huissier de Justice du 27/02/19 | Annexe 8 |
| - Avance sur note d'honoraires du 04/12/17 | Annexe 9 |
| - Avance sur note d'honoraires du 14/11/18 | Annexe 10 |
| - Devis INSOBAT n° JRE M du 28/03/19 | Annexe 11 |
| - Heures de ménage | Annexe 12 |
| - Annulation consultation | Annexe 13 |
| - Certification médicale du 12/02/19 | Annexe 14 |
| - Devis AZUR BATI PRO 06 n° 2019/40 du 21/10/19 | Annexe 15 |
| - Devis AZUR BATI PRO 06 n° 2019/39 du 21/10/19 | Annexe 16 |
| - Copie du courrier de M. VIGUIER au Syndic du 30/08/19 | Annexe 17 |
| - Devis LES 3 ELEMENTS n° DV201910191 du 16/12/18 | Annexe 18 |
| - Courriel de la société Les petites Locations du 30/12/19 | Annexe 19 |
| - Devis Société LAMBERT n° DE00000230 du 06/11/19 | Annexe 20 |
| - Devis ST PLOMBERIE n° 101909 du 19/10/19 | Annexe 21 |
| - Devis ST PLOMBERIE n° 101910 du 19/10/19 | Annexe 22 |
| - Devis Société LAMBERT n° DE00000229 du 31/10/19 | Annexe 23 |
| - Devis ST PLOMBERIE n° 121707 du 29/10/19 | Annexe 24 |
| - Schéma des réseaux | Annexe 25 |
| - Courriel de Me SAPIRA du 22 janvier 2020 | Annexe 26 |

1013

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

P.V. DESCRIPTIF EN DATE DU 29 JANVIER 2025

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

**"BAIL" EN DATE DU 15 JANVIER 2025 CONSENTI A
MONSIEUR DERRIEN**

ASSIGNATION EN INOPPOSABILITE DE BAIL

**ORDONNANCE DE REFERE EN DATE DU 7 FEVRIER 2025
(PASSERELLE A L'AUDIENCE DE FOND DU 25 FEVRIER 2025
A 15H45)**

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

Adriana ROCHE
 Commissaire de Justice - Huissier de Justice Salarié

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

EXPEDITION


REF : 307 836

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

- - - - -

Le MERCREDI VINGT NEUF JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ

A LA REQUETE DE :

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

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

Il m'a été déclaré :

La société PETITES LOCATIONS est propriétaire de plusieurs biens immobiliers.

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

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

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

Nous vous requérons à l'effet de dresser le procès-verbal de description conformément aux dispositions de l'article R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

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

✚ Certifie m'être transporté ce jour à partir de 11h25 au 66 rue de France - 06000 NICE à l'effet d'accomplir la mission qui m'a été confiée :

Là étant, je procède aux constatations suivantes en présence de :

- Monsieur Richard AUDA (société PARMEXPERTS), en charge de réaliser les diagnostics immobiliers,
- Monsieur Federico ROCCETTI, associé de la société PETITES LOCATIONS, avec lequel un rendez-vous a été pris au préalable et qui me permet d'accéder aux lieux.

1 - GÉNÉRALITÉS

A – LOCALISATION

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

Celui-ci est cadastré section KW 239.

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

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

L'environnement est urbain.

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

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

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

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

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



66 rue de France

 Numéro d'immatriculation: **AES881032**

Informations

Adresse de référence

66 r de france 06000 Nice

Représentant légal

Représentant :

CABINET LUCIEN CROUZET ET SYDNEY BREIL syndic professionnel

SIRET :

96580069100010, NICE

Mandat :

Exerce "un mandat de syndic"

Identification de la copropriété

Date du règlement de la copropriété :

26/03/1957

Nombre total de lots :

48

Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) :

31

Lots d'habitation :

29

Lots de stationnements / garage :

0

Type de syndicat de copropriétaires :

principal ou unique

Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat :

0 / 0 / 0

Syndicat coopératif :

non

Résidence service :

non

B – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ET OCCUPATION

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

Monsieur ROCCETTI me présente un bail d'habitation « location meublée » consenti par la SARL PETITES LOCATIONS en date du 15 janvier 2025, soit postérieurement à l'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire, à Monsieur Maxime DERRIEN, né le 20 janvier 2001.

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

Le loyer a été consenti pour un montant de 510 euros plus 90 euros de provision sur charges soit un total de 600 euros mensuels. La location a une durée d'une année ayant pris effet le 15 janvier 2025.

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

C – SYNDIC ET CHARGES

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

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

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

J'annexerai au présent procès-verbal de description les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale datés du 10 juillet 2022, du 9 octobre 2023 et du 11 juin 2024.

D – CHAUFFAGE ET RÉSEAUX

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

L'immeuble est raccordé au réseau de fibre internet.

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

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

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

Seul climatiseur d'appoint est présent.

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



PARMEXPERTS

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

ATTESTATION ABSENCE CHAUFFAGE

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la mission qui m'a été confiée, pour le bien situé,
66, Rue de France 06000 NICE
Lot numéro 36,

j'atteste par la présente ne pouvoir délivrer le diagnostic de performance énergétique (DPE).

Le bien étant dépourvu de système de chauffage, nous sommes dans l'impossibilité d'établir les étiquettes de consommation énergétique exprimées en KW/H/m2/an ainsi que les consommations de gaz à effets de serre, selon les nouvelles dispositions du 1^{er} Juillet 2021.

Fait à Nice 29/01/2025

Pour PARMEXPERTS :

Richard AUDA
Président

Signature :

S.A.S. PARMEXPERTS

Nice Lesdigères - 06000 NICE
66 Route de Grasse 06000 NICE
Tél: 06 95 07 00 55 - 04 92 07 00 00
Mail: 00contact@parmexperts.fr
SIRET 532 106 436 0023 NAF 7113A
TVA Intr : FR 78 532 885 454

LE CLIENT:

li_doneur_nom

2 – DESCRIPTION

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



L'appartement est composé comme suit :

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

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

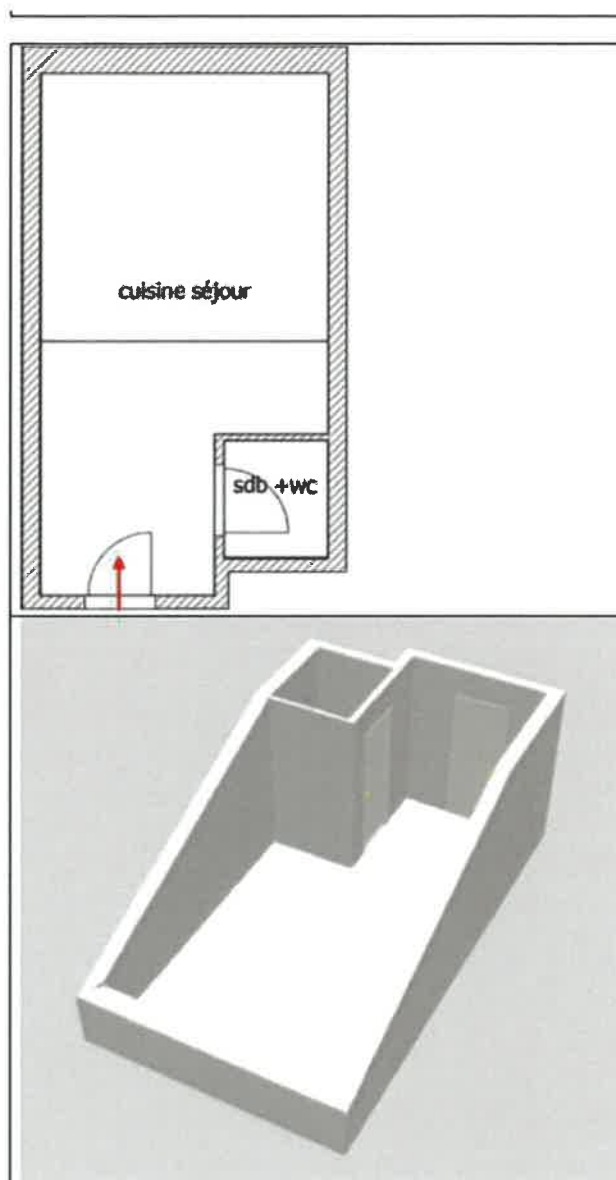
Il ressort de celui-ci que l'appartement dispose d'une surface Loi Carrez de 8,28 m² et d'une surface au sol totale de 17,22 m².

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

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

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

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



Pièce principale :

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

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

Les murs sont constitués de plâtre lisse peint en blanc.

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

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

L'éclairage est fourni par des dalles lumineuses.

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

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

Un placard en inox est installé en surplomb.

Actuellement au sein de la cuisine, sont présents un réfrigérateur table top, un four micro-ondes et une plaque de cuisson d'appoint.

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

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

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

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







Salle de douche avec sanibroyeur :

Le sol est revêtu de carreaux de marbre.

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

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

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

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

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

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

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



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

Plus rien n'étant à constater à 11h45, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

COUT : HUIT CENT DIX SEPT EUROS ET 99 Cts.

Durée sur les lieux : de 11h25 à 11h45 : 20 mn

Durée gestion, administratif, demandes de documents, correspondances e-mail et téléphone, prises de rendez-vous, investigations préalables (forfait) : 1 heure

Transport A/R (forfait) 30 minutes/2 :15 mn

Rédaction/mise en forme (forfait) :2 heures

Total : 3 heures 35 mn

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Article A 444-28 (n° 114) | 221.36 € |
| Article A 444-29 (n° 114) | 450.90 € |
| 75.15 € x 6 | |
| Article 18 : Frais de Déplacement | 9.40 € |
| Total H.T. | 681.66 € |
| T.V.A. | 136.33€ |
| TOTAL T.T.C. | 817.99 € |

Maître Eric BRUNEAU
Commissaire de Justice



3 – ANNEXES

- Bail
- Diagnostics
- PV d'assemblées générales



PARMEXPERTS

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

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

NICE, le 29/01/2025

Nos Références : 25/IMO/12888

Objet : Envoi des résultats des rapports d'expertises

Madame, Monsieur,

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

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

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

Si les numéros de lot des biens n'ont pas été indiqués faute de présentation du titre de propriété, veuillez les préciser. (Désignation du bâtiment). Il est rappelé qu'il appartient au propriétaire, à réception du rapport, de vérifier l'exactitude des mentions concernant la matérialité et la composition des lieux ainsi que de s'assurer que la totalité des pièces composant l'immeuble a été examinée et de signaler tout manquement.

Nous restons à votre disposition pour toute information ou action complémentaire.

En vous remerciant pour votre confiance, recevez, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Richard AUDA

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

Objet de la mission :

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

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

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

Désignation du propriétaire

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

Désignation du ou des bâtiments

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

Mission

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

Locataire

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

Mail :

Paraphe du donneur d'ordre :

Administratif

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

Information relative à tout diagnostic :

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

Spécificité au constat termites / parasitaire :

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

Spécificité au diagnostic amiante :

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

Spécificité au Mesurage loi Carrez / Loi Boutin :

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

Spécificité au diagnostic Performance énergétique :

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

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

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

Fait à le

Signature du donneur d'ordre :



PARMEXPERTS

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

Dossier Technique

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



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Alpes-Maritimes**

Adresse : **66, Rue de France (36)**

Commune : **06000 NICE**

Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 36

Périmètre de repérage :

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : ... **SARL petites locations**

Adresse : **66, Rue de France**
06000 NICE

Objet de la mission :

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



PARMEXPERTS

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

1031

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

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

Références réglementaires et normatives

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

Immeuble bâti visité

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

Le propriétaire et le donneur d'ordre

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

Le(s) signataire(s)

| | NOM Prénom | Fonction | Organisme certification | Détail de la certification |
|--|--------------|-----------------------|-------------------------|---|
| Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage | Richard AUDA | Opérateur de repérage | LCP | Obtention : 01/05/2022 Échéance : 30/04/2029 N° de certification : 49 |
| Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport | | | | |
| Raison sociale de l'entreprise : S.A.S PARMEXPERTS (Numéro SIRET : 533 880 456 00033) Adresse : Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble, 06200 NICE Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ Numéro de police et date de validité : RC 55958428 - | | | | |

Le rapport de repérage

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

Sommaire

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

1. – Les conclusions

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

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

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

| Localisation | Parties du local | Raison |
|--------------|------------------|--------|
| Neant | - | |

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

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

3. – La mission de repérage

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12888



3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.

Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

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

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

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

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

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

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

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

| Liste A | |
|--|--|
| Composant de la construction | Partie du composant à vérifier ou à sonder |
| Flocages | Flocages |
| Flocages, Calorifugages, Faux plafonds | Calorifugages |
| | Faux plafonds |

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

1036

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12888

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

Descriptif des pièces visitées

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

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

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

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

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

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

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

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. – Résultats détaillés du repérage

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

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

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

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

1035



Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12888

| Localisation | Identifiant + Description |
|--------------|---------------------------|
| Néant | - |

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

| Localisation | Identifiant + Description |
|--------------|---------------------------|
| Néant | - |

6. – Signatures

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

Fait à NICE, le 17/01/2025

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS
Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55
Mail: contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 333 880 456

| |
|--|
| Signature du représentant : |
| |

ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° 25/IMO/12888****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

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

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

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

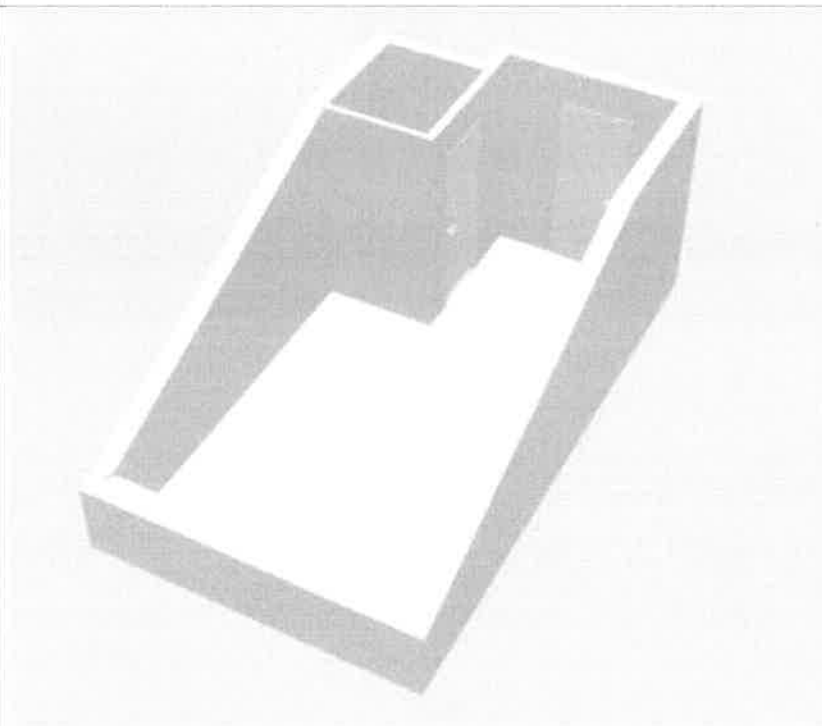
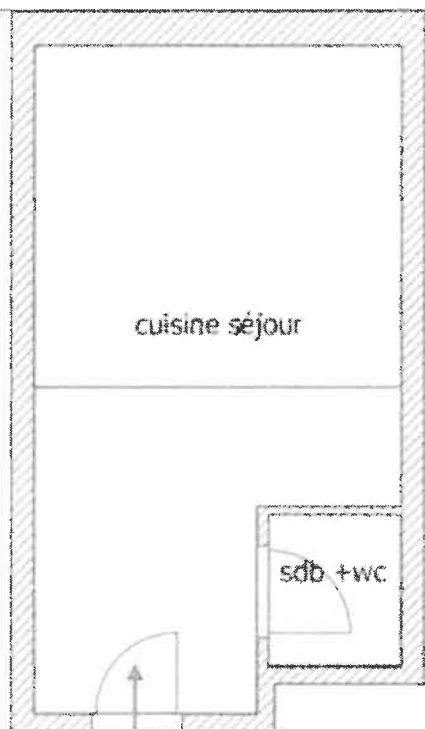
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

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

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

Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Recommandations générales de sécurité****7.6 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12888

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

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

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

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

Copie des rapports d'essais :

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12888



affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

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

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12888



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

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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

1. **Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :

- a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
- b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. **Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :

- a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
- c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. **Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :

- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.

Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;

- b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;

- c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;

- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

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

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

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

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

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

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

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

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

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

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12888



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

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

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

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

e. Tracabilité

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

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

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

7.6 - Annexe - Autres documents

Attestation d'Assurance

Allianz 

Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

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

PARMEXPERTS
66 RTE DE GRENOBLE
BAT APOLLO
06200 NICE

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

Ce contrat a pour objet de :

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

1. Diagnostics Immobiliers :

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

2. Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels :-

- Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
- Prévention des risques professionnels

3. Assistance administrative aux copropriétés :-

- Modification de l'Etat Descriptif Divise

4. Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)

- Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

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

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

Page 1 sur 3

Attestation d'Assurance



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

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

Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Elablie à Lyon, le 17/01/2025
Pour Allianz,

Allianz I.A.R.D.
Compagnie régie par le Code de Commerce
Société anonyme à capital variable - RCS 55958428
Siège social : 1, Cours Michelet - CS 30051 - 92076
PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

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

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

Page 2 sur 3

1045



Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Amiante

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Amiante avec mention

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Missions spécifiques, bâtiments complexes

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

DPE individuel

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Diagnostic de performances énergétiques

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Electricité

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Etat de l'installation intérieure électricité

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Gaz

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Etat de l'installation intérieure gaz

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Plomb sans mention

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Constat du risque d'exposition au plomb

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Termites métropole

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

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

Sieger - 73001, rue Thomas Edison - 33610 CANÉJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tél : 05 33 89 39 30
SIRET : 4691419800074 RCS BORDEAUX - Code APE : 7042 Z
n°42729 LE CERTIFICAT N°11 du 10 01 2012



Accréditation n° 4 0590
Portée disponible sur
www.cofrac.fr

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



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

1066

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

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

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Alpes-Maritimes**

Adresse : **66, Rue de France (36)**

Commune : **06000 NICE**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

..... **, Lot numéro 36**

Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

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

☐ **Présence de termites dans le bâtiment**

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

Documents fournis :

..... **Néant**

Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :

..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :

..... **Néant**

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **SARL petites locations**

Adresse : **66, Rue de France 06000 NICE**

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Nom et prénom : **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**

Adresse : **5, Rue de la Liberté**

BP 1269

06000 Nice

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **Richard AUDA**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **S.A.S PARMEXPERTS**

Adresse : **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble**

06200 NICE

Numéro SIRET : **533 880 456 00033**

Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**

Numéro de police et date de validité : **RC 55958428 -**

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

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



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

Liste des pièces visitées :

5ème étage - Cuisine / Séjour,

5ème étage - Salle d'eau + Wc

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

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. - Catégories de termites en cause :

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

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

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

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

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

Les principaux indices d'une infestation sont :

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

Rappels réglementaires :

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

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

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

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

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

Néant

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

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

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

H. - Constatations diverses :

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

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

I. - Moyens d'investigation utilisés :

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

Moyens d'investigation :

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :**SAS SORRENTINO-BRUNEAU****Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :**

Néant

J. - VISA et mentions :

1049

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



Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCP

Visite effectuée le **17/01/2025**.

Fait à **NICE**, le **17/01/2025**

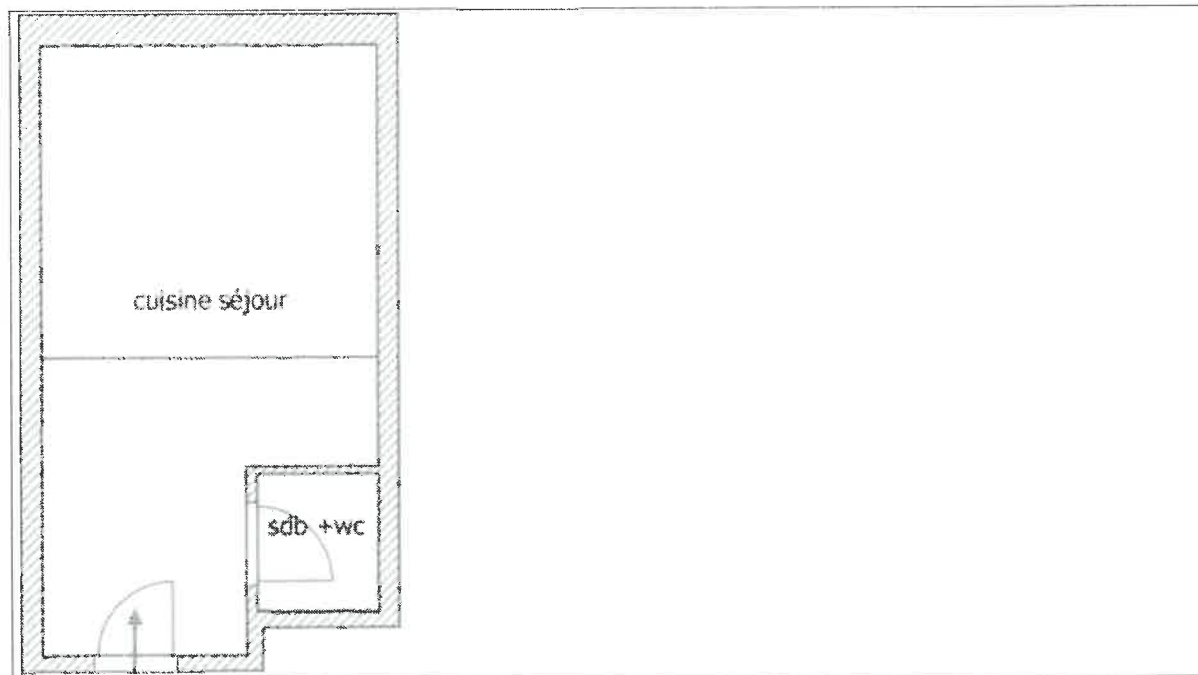
Par : Richard AUDA

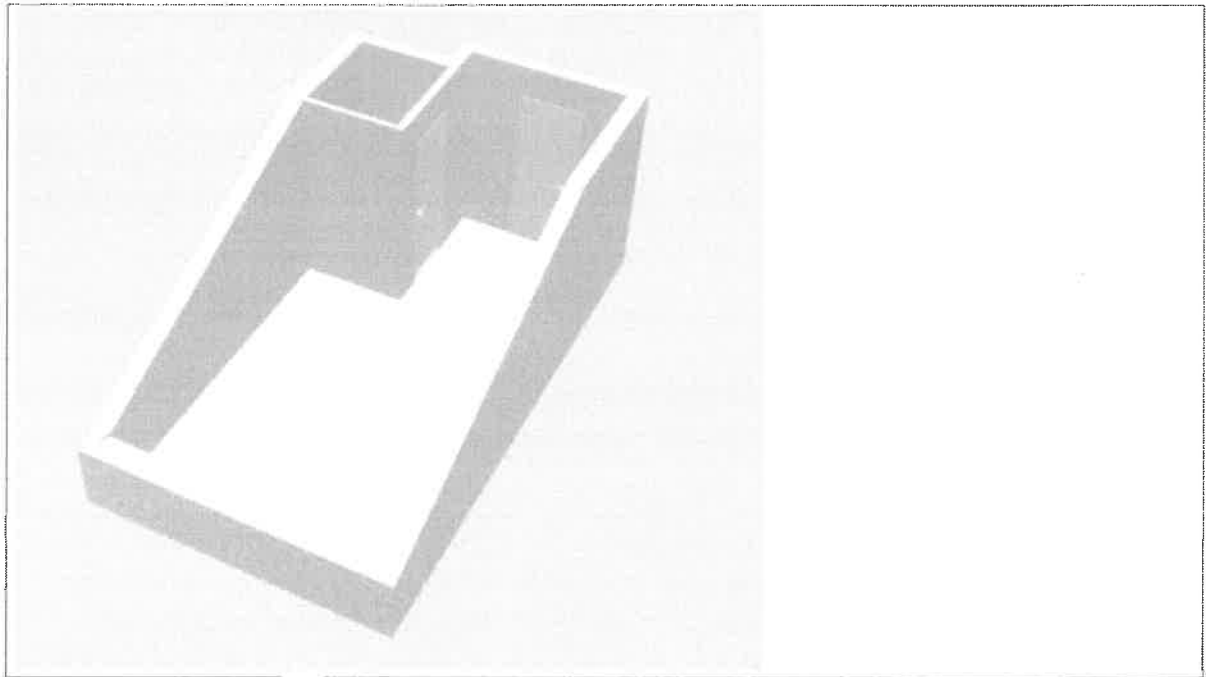
S.A.S. PARMEXPERTS

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

Signature du représentant :

Annexe – Croquis de repérage





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

Aucun document n'a été mis en annexe

Attestation d'Assurance



Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

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

PARMEPERTS
66 RTE DE GRENOBLE
BAT APOLLO
06200 NICE

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

Ce contrat a pour objet de :

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

1. Diagnostics Immobiliers :

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

2. Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels : -

- Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
- Prévention des risques professionnels

3. Assistance administrative aux copropriétés : -

- Modification de l'Etat Descriptif Divise

4. Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)

- Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

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

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

Page 1 sur 3

Attestation d'Assurance



La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2024.

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

Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Lyon, le 17/01/2025
Pour Allianz,

Zilberberg
 Entreprenörskapsutbildning
 Skolexamen i Entreprenörskapsutbildningen
 Skolexamen i Entreprenörskapsutbildningen
 Skolexamen i Entreprenörskapsutbildningen
 Skolexamen i Entreprenörskapsutbildningen

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

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

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

Page 2 sur 3



**Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49**

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Amiante

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Amiante avec mention

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Missions spécifiques, bâtiments complexes

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

DPE individuel

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Diagnostic de performances énergétiques

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Electricité

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Etat de l'installation intérieure électricité

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Gaz

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Etat de l'installation intérieure gaz

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Plomb sans mention

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Constat du risque d'exposition au plomb

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Termites métropole

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

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



Siège : 73bis, rue Thomas Edison - 33510 CANÉJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tél : 05 33 89 39 30
SIRET : 809149158/00024 RCS BORDEAUX Code APE : 2022 7
Im487/2 LE CERTIFICAT V511 du 10-01-2012



Accréditation n° 4 0590
Plomb disponible sur
www.cofrac.fr



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 25/IMO/12888

Date du repérage : 17/01/2025

Heure d'arrivée : 17 h 00

Durée du repérage : 01 h 15

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

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

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : **Appartement**

Adresse : **66, Rue de France (36)**

Commune : **06000 NICE**

Département : **Alpes-Maritimes**

Référence cadastrale : **Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239, identifiant fiscal : N/A**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
..... **, Lot numéro 36**

Périmètre de repérage :

Année de construction : **1959**

Année de l'installation : **Inconnue**

Distributeur d'électricité : **Engie**

Parties du bien non visitées : **Néant**

2. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**

Adresse : **5, Rue de la Liberté**

BP 1269

06000 Nice

Téléphone et adresse internet : . **Non communiquées**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:

Nom et prénom : **SARL petites locations**

Adresse : **66, Rue de France**

06000 NICE

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

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **Richard AUDA**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **S.A.S PARMEXPERTS**

Adresse : **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble**

06200 NICE

Numéro SIRET : **533 880 456 00033**

Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**

Numéro de police et date de validité : **RC 55958428 -**

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

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

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

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

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

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

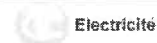
- ☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.
- ☒ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

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

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

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



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

Anomalies relatives aux installations particulières :

- ☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- ☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

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

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

6. – Avertissement particulier

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

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

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

Néant

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

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

Constatations supplémentaires :

appartement très encombré repérage limité aux prises accessible lors de la visite

Néant

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

Dates de visite et d'établissement de l'état :

Visite effectuée le : **17/01/2025**

Etat rédigé à **NICE**, le **17/01/2025**

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS

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

Signature du représentant :

8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Objectif des dispositions et description des risques encourus

Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.
Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.
Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.
L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.
L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.
Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.
Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

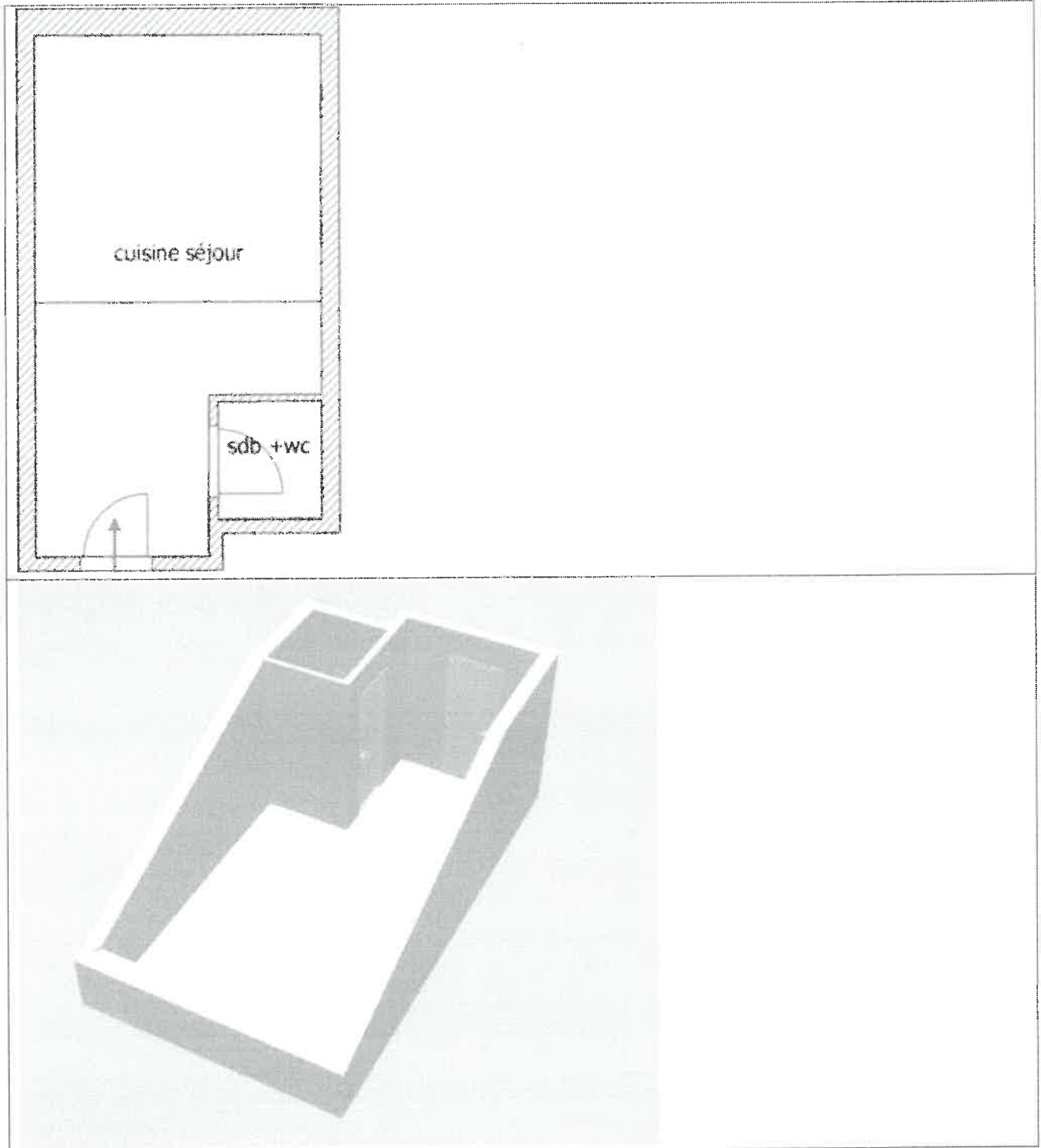
Objectif des dispositions et description des risques encourus

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

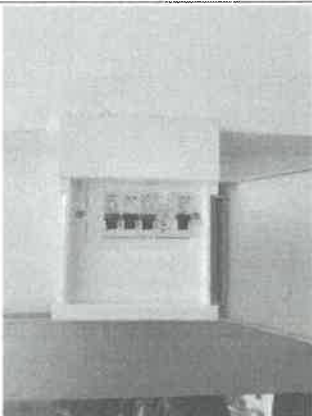
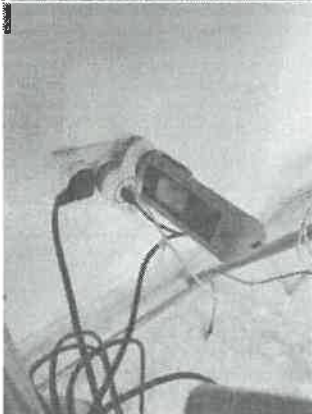
Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.

Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Annexe - Croquis de repérage



Annexe - Photos

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

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

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

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

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



**Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49**

Monsieur AUDA Richard

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

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

Siege : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANÉJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tél : 05 19.89.19.30
SIRET : 52014919800024 RCS BORDEAUX - Copie APE 7922 Z
5448766 LE CERTIFICAT VUS du 10 03 2022



Association N° 40590
Personne disponible sur
www.cofrac.fr



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 25/IMO/12888

Date du repérage : 17/01/2025

Heure d'arrivée : 17 h 00

Durée du repérage : 01 h 15

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département :**Alpes-Maritimes**

Adresse :**66, Rue de France (36)**

Commune :**06000 NICE**

Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 36

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : **SARL petites locations**

Adresse :**66, Rue de France**
06000 NICE

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

Nom et prénom : **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**

Adresse :**5, Rue de la Liberté**
BP 1269
06000 Nice

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom :**Richard AUDA**

Raison sociale et nom de l'entreprise :**S.A.S PARMEXPERTS**

Adresse :**Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble**
06200 NICE

Numéro SIRET :**533 880 456 00033**

Désignation de la compagnie d'assurance : ...**ALLIANZ**

Numéro de police et date de validité :**RC 55958428 -**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 8,28 m² (huit mètres carrés vingt-huit)

Surface au sol totale : 17,72 m² (dix-sept mètres carrés soixante-douze)

1063

Certificat de superficie n° 25/IMO/12888



Loi
Carrez

Résultat du repérage

Date du repérage : **17/01/2025**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
SAS SORRENTINO-BRUNEAU

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

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

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

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

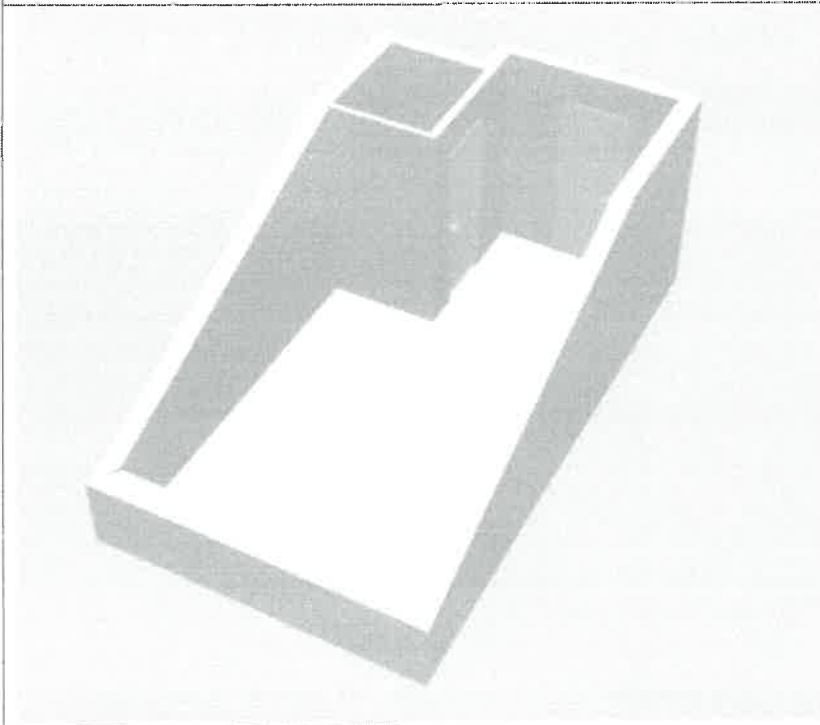
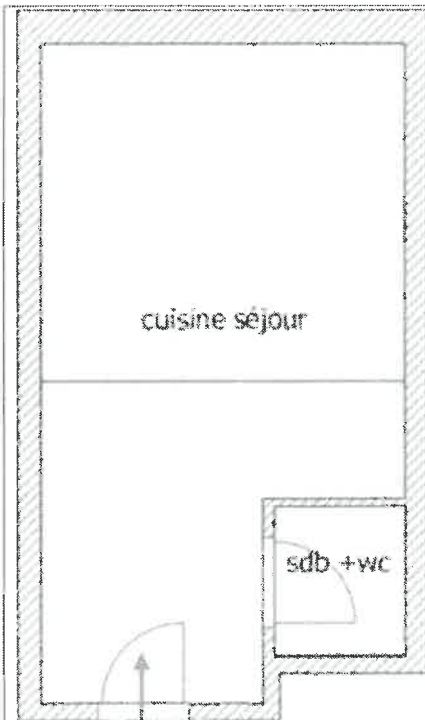
Fait à **NICE**, le **17/01/2025**

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS

Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55
Mail: contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 90525 NAF 7112B
TVA Intr : FR 78 533 880 456

Aucun document n'a été mis en annexe

Certificat de superficie n° 25/IMO/12888Loi
Carrez

1065


Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49
Monsieur AUDA Richard

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

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



Siret : 2336 100 70000 - 53510 CANÉJAN
 Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
 Tel : 05 33 89 39 30
 SIRET : 8091401980/024 MCS BORDEAUX Code APE : 7022 Z
 Im48766 01 CERTIFICAT V001 du 10 01 2022





PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

1066

ATTESTATION ABSENCE CHAUFFAGE

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la mission qui m'a été confié, pour le bien situé,
66, Rue de France 06000 NICE
Lot numéro 36,

j'atteste par la présente ne pouvoir délivrer le diagnostic de
performance énergétique (DPE).

Le bien étant dépourvu de système de chauffage, nous sommes
dans l'impossibilité d'établir les étiquettes de consommation
énergétique exprimées en KW/H/m2/an ainsi que les
consommations de gaz à effets de serre, selon les nouvelles
dispositions du 1^{er} Juillet 2021.

Fait à Nice 29/01/2025

Pour PARMEXPERTTS :

Richard AUDA

Président

Signature :

S.A.S. PARMEXPERTS

Nice Leader « Apollo »

66 Route de Grenoble 06200 NICE

Tel : 04.92.07.05.50 - Fax : 04.92.07.05.55

Mail : contact@parmexperts.fr

SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B

TVA Intra : FR 78 533 880 456

LE CLIENT:

li_donneur_nom



PARMEXPERTS

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

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 25/IMO/12886

Réalisé par Richard AUDA

Pour le compte de SAS PARMEXPERTS

Date de réalisation : 20 janvier 2025 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2023-055/DDTM/PRNT du 30 juin 2023.

Références du bien

Adresse du bien
66 Rue de France
06000 Nice

Référence(s) cadastrale(s):
KW0239

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

SARL petites locations

Acquéreur



Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

| Etat des Risques et Pollutions (ERP) | | | | | | |
|--|--|----------------------|------------|----------------|---------|------|
| Votre commune | | | | Votre immeuble | | |
| Type | Nature du risque | Etat de la procédure | Date | Concerné | Travaux | Réf. |
| PPRn | Séismes | approuvé | 28/01/2019 | oui | oui | p.5 |
| PPRn | Mouvement de terrain | approuvé | 10/03/2020 | non | non | p.5 |
| PPRn | Inondation Par une crue (débordement de cours...) | prescrit | 25/03/2020 | oui | non | p.6 |
| PPRn | Fus de fusil | approuvé | 02/03/2019 | non | non | p.6 |
| PPRn | Inondation Débordement rapide (tormente) | approuvé | 10/12/2019 | non | non | p.7 |
| PPRn | Mouvement de terrain Lacune (craie d'Alba...) | approuvé | 04/12/2019 | non | non | p.7 |
| PPRn | Pollution des sols | approuvé | 07/10/2019 | non | - | p.7 |
| PPRn | Inondation | prescrit | 18/01/2014 | non | non | p.7 |
| Sévérité d'application d'une Classification Régionale de Dérivés (évaluation) | | | | non | - | - |
| Zonage de sismicité : 4 - Moyenne ⁽²⁾ | | | | oui | - | - |
| Zonage du potentiel radio : 1 - Faible ⁽¹⁾ | | | | non | - | - |
| Compléter ces informations sur la base des données d'étude du site ou de la notice du trait de site. | | | | | | |



PARMEXPERTS

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

20 janvier 2025
06 Rue de France
06000 Nice
Commande SARL petites locations
Réf 25/IMO/12986 - Page 2/21

| Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS) | Concerné | Détails |
|--|----------|-----------------------------|
| Zonage du retrait-gonflement des argiles | Oui | Aléa Moyen |
| Plan d'Exposition au Bruit ⁽¹⁾ | Non | - |
| Basias, Basol, Icpé | Oui | 81 sites* à - de 500 mètres |

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".

(2) Secteur d'information sur les Soie.

(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R 1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-d'exposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.







**PARMEXPERTS**

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

20 janvier 2025
66 Rue de France
06000 Nice
Commande SARL petites locations
Réf. 25/IMO/12886 - Page 3/21

1069

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

| Etat des risques complémentaires (Géorisques) | | | |
|--|---|----------|--|
| Risques | | Concerné | Détails |
|  Inondation | TRI : Territoire à Risque important d'Inondation | Oui | Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien. |
| | AZI : Atlas des Zones Inondables | Oui | Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien. |
| | PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations | Oui | Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien. |
| | Remontées de nappes | Oui | Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres). |
|  Installation nucléaire | | Non | |
|  Mouvement de terrain | | Non | |
|  Pollution des sols, des eaux ou de l'air | BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués | Non | |
| | BASIAS : Sites industriels et activités de service | Oui | Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés. |
| | ICPE : Installations industrielles | Oui | Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées. |
|  Cavités souterraines | | Oui | Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres autour d'une cavité identifiée. |
|  Canalisation TMD | | Non | |

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



PARMEXPERTS

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

30 janvier 2025
06 Rue de France
06000 Nice
Commande SARL petites locations
Réf. 25/IMO/12895 - Page 4/21

1070

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| Synthèses..... | 1 |
| Imprimé officiel..... | 5 |
| Localisation sur cartographie des risques..... | 6 |
| Obligations Légales de Débroussaillage..... | 8 |
| Déclaration de sinistres indemnisés..... | 9 |
| Argiles - Information relative aux travaux non réalisés..... | 12 |
| Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions..... | 13 |
| Annexes..... | 14 |



PARMEXPERTS

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

1071

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'étatissement de la promesse de vente, de contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 20/01/2025

Parcelle(s) : KW0239

66 Rue de France 06000 Nice

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

prescrit

oui ☒ non ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé

oui ☒ non ☐

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation ☒

Glissement de terrain ☐

Rupture de digue ☐

des risques graves liés aux effets d'un événement PPR sur la commune

Subsidence ☐

Avant-pente ☐

Mécanisme de fissure ☐

Effet d'avalanche ☐

Séisme ☒

Cyclone ☐

Éruption volcanique ☐

Forêt ou forêt ☐

Autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement d'un ou des PPRn

oui ☐ non ☐

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés :

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

prescrit

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé

oui ☐ non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Risque d'effondrement ☐

Aréation ☐

Effondrement ☐

(les risques graves liés à la présence d'un événement PPR sur la commune)

Tassement ☐

Émission de gaz ☐

Pollution des sols ☐

Pollution des eaux ☐

Autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement d'un ou des PPRm

oui ☐ non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR minier ont été réalisés :

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

approuvé

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

prescrit

oui ☐ non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Risque industriel ☐

Effet d'impact ☐

Effet de surpression ☐

(les risques graves liés à la présence d'un événement PPR sur la commune)

Effet d'impact ☐

Projection ☐

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐ non ☒

Si la prescription concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés :

oui ☐ non ☒

Si la prescription ne concerne pas un logement, l'immeuble est le sujet de la prescription :

oui ☐ non ☒

est un risque grave, les risques graves et miniers, est joint à l'acte de vente ou au contrat de location :

oui ☐ non ☒

Document à joindre au dossier de vente ou de location : plan de prévention des risques technologiques

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1 ☐

zone 2 ☐

zone 3 ☐

zone 4 ☒

zone 5 ☐

Très faible

Faible

Moyenne

Moyenne

Fort

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble est situé dans une zone à potentiel radon :

zone 1 ☒

zone 2 ☐

zone 3 ☐

Faible

Faible avec risque de transfert

Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T

oui ☐ non ☒

Informations à compléter par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui ☐ non ☒

Informations à compléter par le vendeur / bailleur : dossier de SIS ou dossier de SIS joint au dossier de vente ou de location

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et l'étée par décret

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme

oui, à horizon d'anticipation de 0 à 30 ans ☐

oui, à horizon d'anticipation de 30 à 100 ans ☐

non ☐

non, pas d'anticipation ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone

oui ☐ non ☐

L'immeuble est concerné par une obligation de dépollution et les travaux ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Informations à compléter par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage

oui ☐ non ☒

L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussaillage

oui ☐ non ☐

Parties concernées

Vendeur SARL petites locations

à

le

Acquéreur -

à

le

et autres, l'immeuble est concerné par les travaux :

Partie à compléter par le vendeur / bailleur : dossier de SIS ou dossier de SIS joint au dossier de vente ou de location

Document à joindre au dossier de vente ou de location : dossier de SIS ou dossier de SIS joint au dossier de vente ou de location



PARMEXPERTS

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

20 janvier 2025
06 Rue de France
06000 Nice
Commande SARL petites locations
Réf. 25/AMO/12500 - Page 6/21

1072

Séisme

PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

Concerné*

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



Mouvement de terrain

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

Non concerné*

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





PARMEXPERTS

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

20 janvier 2025
66 Rue de France
06000 Nice
Commande SARL petites locations
Réf. 25/IMO/12806 - Page 7/21

1073

Inondation

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

Concerné*

** Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.*

Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.

Feu de forêt

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

Non concerné*

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



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



PARMEXPERTS

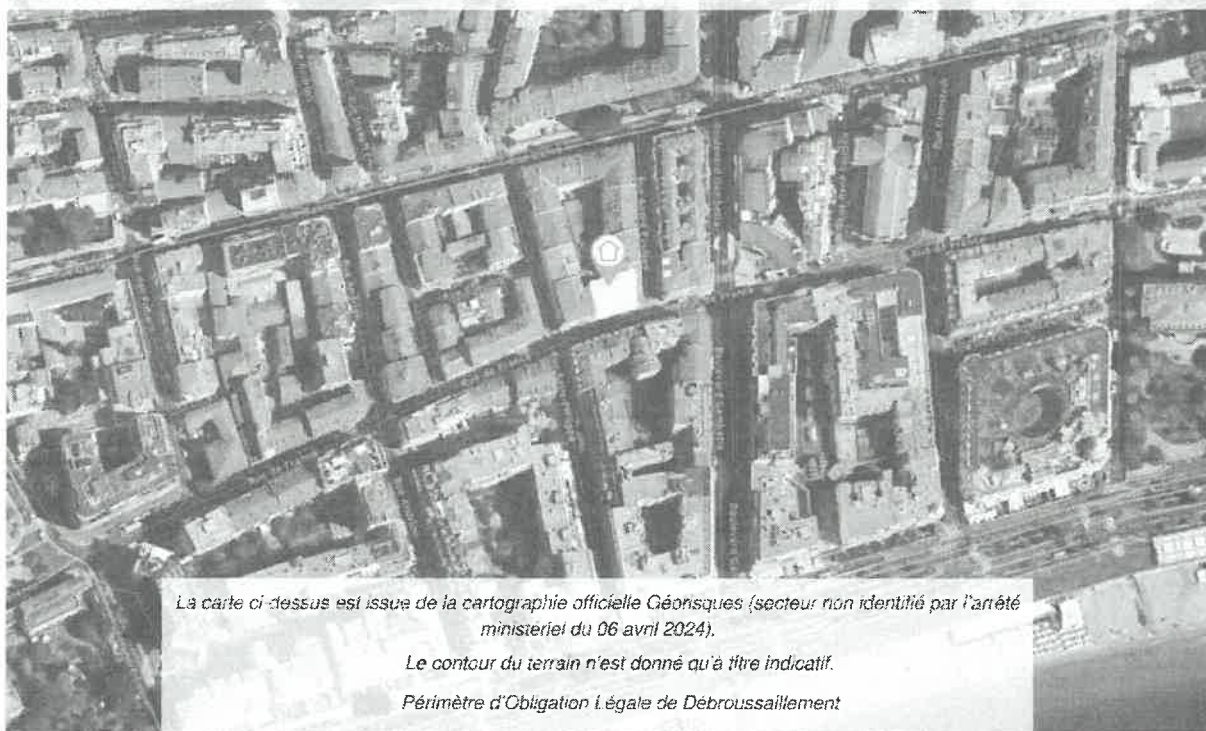
Mise en copropriété - Audit Energétique
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

20 janvier 2025
66 Rue de France
06000 Nice
Commande SARL petites locations
Réf. 25/AMO/12886 - Page 8/21

Obligations Légales de Débroussaillage

Non Concerné *

* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



La carte ci-dessus est issue de la cartographie officielle Géonsques (secteur non identifié par l'arrêté ministériel du 06 avril 2024).

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

Périmètre d'Obligation Légale de Débroussaillage

Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un **périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage** et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
 - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
 - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
 - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
 - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
 - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
 - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - une installation classée pour la protection de l'environnement.

**PARMEXPERTS**

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

20 janvier 2025
66 Rue de France
06000 Nice
Commande SARL petites locations
Réf. 25/IMC/12686 - Page 9/21

1075

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

| Risque | Début | Fin | JO | Indemnisé |
|---|------------|------------|------------|--------------------------|
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 16/10/2024 | 20/10/2024 | 05/11/2024 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 02/03/2024 | 03/03/2024 | 01/06/2024 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 02/02/2024 | 03/03/2024 | 03/12/2024 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 26/02/2024 | 26/02/2024 | 14/06/2024 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 26/02/2024 | 26/02/2024 | 03/12/2024 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/04/2023 | 30/06/2023 | 02/07/2024 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/04/2023 | 30/09/2022 | 09/09/2023 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 02/10/2020 | 03/10/2020 | 06/10/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Marée de tempête | 02/10/2020 | 03/10/2020 | 06/10/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 20/12/2019 | 22/12/2019 | 06/06/2021 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 01/12/2019 | 02/12/2019 | 12/06/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 22/11/2019 | 24/11/2019 | 30/11/2019 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 22/11/2019 | 24/11/2019 | 13/02/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 03/11/2019 | 03/11/2019 | 19/12/2019 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 31/10/2019 | 31/10/2019 | 24/10/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 31/10/2019 | 03/11/2019 | 03/12/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue | 03/10/2015 | 03/10/2015 | 06/10/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 03/10/2015 | 04/10/2015 | 02/03/2016 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 14/11/2014 | 15/11/2014 | 07/06/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue | 09/11/2014 | 11/11/2014 | 19/02/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 09/11/2014 | 12/11/2014 | 07/06/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue | 04/11/2014 | 05/11/2014 | 05/01/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 04/11/2014 | 05/11/2014 | 07/06/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue | 16/01/2014 | 18/01/2014 | 02/02/2014 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 16/01/2014 | 20/01/2014 | 26/04/2014 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 04/01/2014 | 06/01/2014 | 26/04/2014 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 25/12/2013 | 26/12/2013 | 26/04/2014 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 07/03/2013 | 09/03/2013 | 26/10/2013 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue | 30/09/2012 | 30/09/2012 | 13/01/2013 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue | 24/09/2012 | 24/09/2012 | 13/01/2013 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 08/11/2011 | 08/11/2011 | 07/03/2012 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine | | | | |
| Mouvement de terrain | 05/11/2011 | 05/11/2011 | 15/06/2012 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 15/11/2010 | 15/11/2010 | 10/04/2011 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 30/10/2010 | 25/12/2010 | 22/06/2011 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 04/05/2010 | 04/05/2010 | 26/06/2010 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine | | | | |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 19/02/2010 | 19/02/2010 | 26/06/2010 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine | | | | |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 01/01/2010 | 02/01/2010 | 13/05/2010 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine | | | | |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 22/12/2009 | 22/12/2009 | 13/05/2010 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine | | | | |

**PARMEXPERTS**

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

20 janvier 2025
88 Rue de France
06000 Nice

Commande SARL petites locations
Réf 25/IMO/12886 - Page 10/21

1076

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

| Risque | Début | Fin | JO | Indemnisé |
|---|------------|------------|------------|--------------------------|
| Mouvement de terrain | 22/12/2009 | 29/12/2009 | 13/05/2010 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 13/12/2008 | 17/12/2008 | 01/07/2009 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine | 30/11/2008 | 01/12/2008 | 21/05/2009 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 02/12/2005 | 03/12/2005 | 14/05/2006 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 02/12/2005 | 03/12/2005 | 10/10/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/01/2005 | 31/03/2005 | 23/04/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/01/2005 | 31/03/2005 | 22/02/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/07/2004 | 30/09/2004 | 23/04/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/07/2004 | 30/09/2004 | 22/02/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/01/2004 | 31/03/2004 | 23/04/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/01/2004 | 31/03/2004 | 22/02/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 31/10/2003 | 01/11/2003 | 23/05/2004 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine | | | | |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 04/05/2007 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 25/08/2002 | 26/08/2002 | 24/01/2003 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 24/11/2000 | 24/11/2000 | 14/06/2001 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 23/11/2000 | 24/11/2000 | 14/06/2001 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | | | | |
| Par submersion marine | 05/11/2000 | 06/11/2000 | 23/03/2001 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 05/11/2000 | 06/11/2000 | 29/12/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 05/11/2000 | 06/11/2000 | 14/06/2001 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 11/10/2000 | 11/10/2000 | 29/12/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 11/10/2000 | 15/10/2000 | 14/06/2001 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 06/06/2000 | 06/06/2000 | 22/11/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 23/10/1999 | 24/10/1999 | 19/03/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 23/10/1999 | 24/10/1999 | 19/03/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 10/09/1998 | 19/09/1998 | 19/03/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 30/09/1998 | 30/09/1998 | 05/02/1999 | <input type="checkbox"/> |
| Glissement de terrain | 24/12/1996 | 25/12/1996 | 22/09/1998 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 11/01/1996 | 12/01/1996 | 14/02/1998 | <input type="checkbox"/> |
| Affaissement - Eboulement, chutes de pierres et de blocs | | | | |
| Glissement de terrain | 11/01/1996 | 12/01/1996 | 17/04/1996 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 04/11/1994 | 06/11/1994 | 25/11/1994 | <input type="checkbox"/> |
| Glissement de terrain | 10/01/1994 | 11/01/1994 | 10/06/1994 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 06/01/1994 | 13/01/1994 | 10/06/1994 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 05/10/1993 | 10/10/1993 | 24/10/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 06/10/1992 | 06/10/1992 | 27/02/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 10/09/1992 | 10/09/1992 | 25/03/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 24/06/1992 | 24/06/1992 | 27/02/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 19/06/1992 | 19/06/1992 | 27/02/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 30/08/1991 | 30/08/1991 | 15/10/1992 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine | 28/08/1991 | 30/08/1991 | 27/02/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 25/02/1989 | 26/02/1989 | 25/07/1989 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine | 25/02/1989 | 26/02/1989 | 07/02/1990 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 24/08/1983 | 24/08/1983 | 09/10/1983 | <input type="checkbox"/> |
| Tempête (vent) | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 06/02/1983 | <input type="checkbox"/> |
| Tempête (vent) | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 02/12/1982 | <input type="checkbox"/> |

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr>



PARMEXPERTS

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

20 janvier 2025
66 Rue de France

06000 Nice
Commande SARL petites locations
Réf. 25/MO/12888 - Page 11/21

1077

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Préfecture : Nice - Alpes-Maritimes
Commune : Nice

Adresse de l'immeuble :
66 Rue de France
Parcelle(s) : KW0239
06000 Nice
France

Etabli le :

Vendeur :

SARL petites locations

Acquéreur :



Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

| | Oui | Non |
|--|--------------------------|--------------------------|
| L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.



Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Séisme » approuvé le 28/01/2019, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "bâtiment, installation ou équipement appartenant à la catégorie d'importance IV." : référez-vous au règlement, page(s) 21

Documents de référence

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

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

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 20/01/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2023-065/DDTM/PRNT en date du 30/06/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque Inondation Par une crue (débordement de cours d'eau) et par la PPRn Inondation prescrit le 25/03/2020.
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral départemental n° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
- Cartographie réglementaire du PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020
- Cartographie réglementaire du PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Déplacements – Risques – Sécurité
Pôle Risques Naturels et Technologiques**

AP n° 2023 – 065 / DDTM / PRNT

Nice, le **30 JUIN 2023**

**Arrêté préfectoral
abrogeant l'arrêté n° 2022-109 du 4 juillet 2022 relatif à la liste des communes
soumises à l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens
immobiliers soumis à des risques naturels et technologiques majeurs**

**Le préfet des Alpes-Maritimes
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite**

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 à L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27 et R. 563-1 à R. 563-8 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-4 et L. 271-5 ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu le décret 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret 2010-1254 du 10 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques ;

Considérant que l'article 236 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets introduit plusieurs évolutions applicables depuis le 1^{er} janvier 2023 ;

Considérant que le vendeur et le bailleur sont dans l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur l'état des risques ;

Considérant que l'état des risques est accessible sur le site Géorisques, à partir de l'onglet sur l'état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (<https://erial.georisques.gouv.fr>),

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes ;

ARRÊTE

Article 1er :

L'arrêté préfectoral n°2022-109 du 4 juillet 2022 dressant la liste des communes dans lesquelles s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est abrogé à compter de la date de publication du présent arrêté.

Article 2 :

Les documents cités à l'article R. 125-24 du code de l'environnement relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers et la pollution des sols sont consultables en préfecture (direction départementale des territoires et de la mer), sous-préfecture, mairies concernées et également sur les sites suivant :

- <http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-naturels-et-technologiques>
- <http://www.georisques.gouv.fr>
- <https://catastrophes-naturelles.ccr.fr/les-arretes>

Article 3 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes. Une copie est adressée aux maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté et à la chambre départementale des notaires.

Article 4 :

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

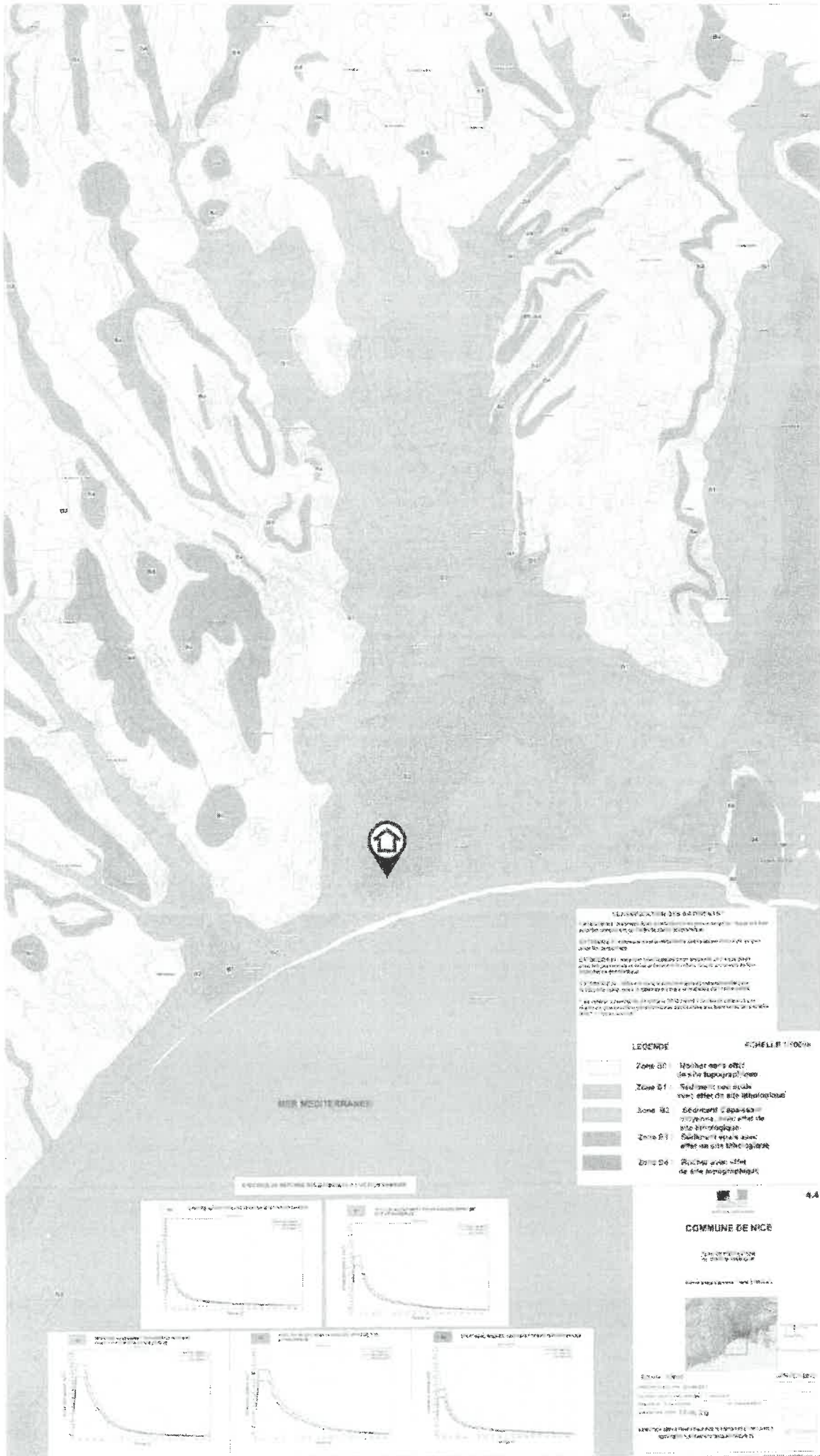
Il est possible de déposer le recours devant le Tribunal administratif par la voie électronique via l'application internet « Télérecours citoyens » sur l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr/>.

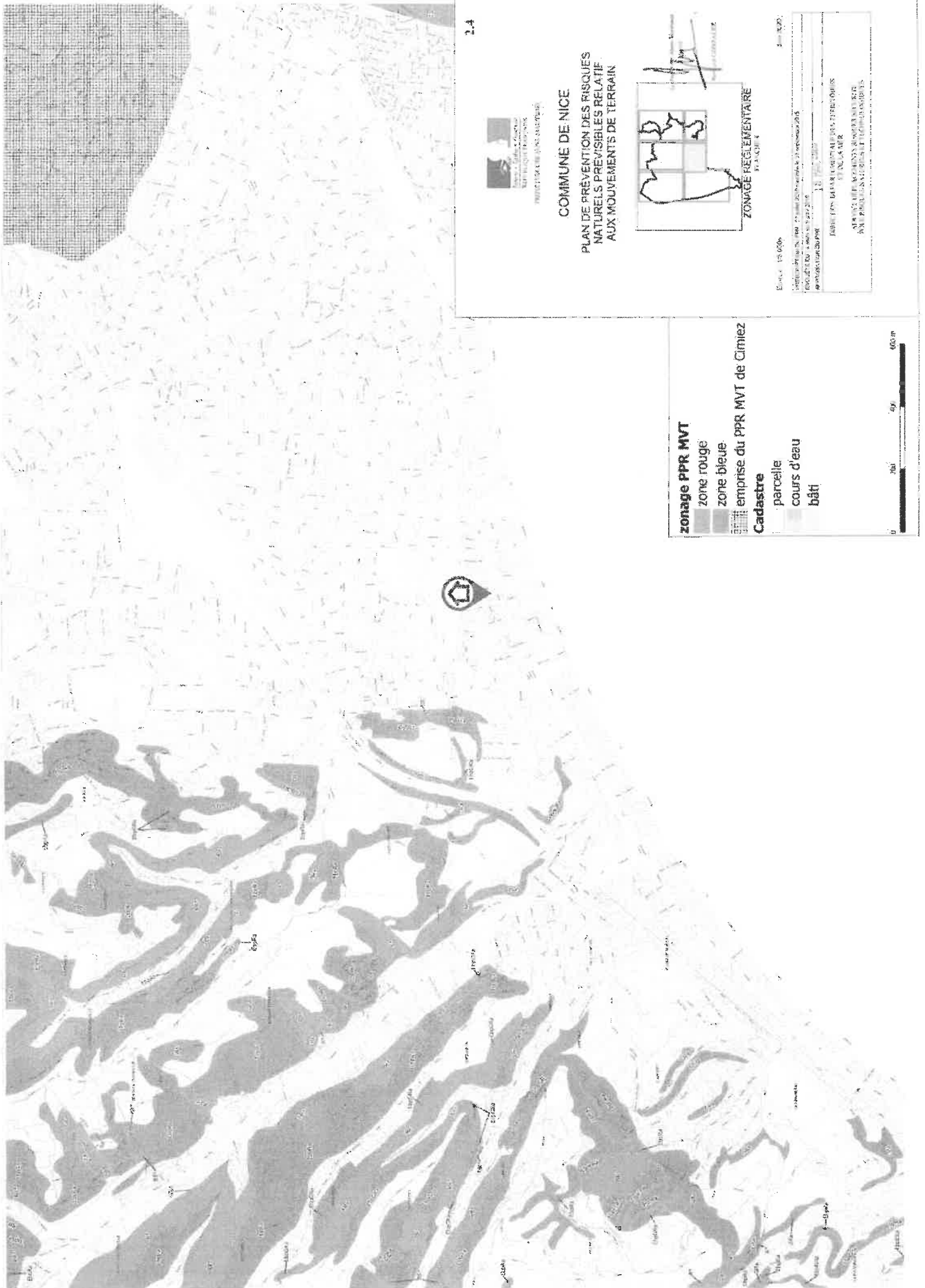
Article 5 :

Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le directeur départemental des territoires et de la mer et les maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet,
Le secrétaire général
14, 4321

Philippe LUCAS





1086



- Zonage**
- R - Zone de risque fort à très fort
 - RS - Zone de risque fort (secteur à risque d'avalanche)
 - R1a - Zone de risque moyen à fort à prescription particulière
 - R1 - Zone de risque moyen
 - R2 - Zone de risque faible
 - Zone non soumise par le risque
 - Limites de la zone d'étude




Commune de Nice

PLAN de PREVENTION des RISQUES NATURELS
PREVISIBLES d'INCENDIE de FORÊT

PLAN DE ZONAGE
(Article 10)



| |
|--|
| PROJET DÉPOSÉ LE 15 Mars 2017 |
| RELEVÉ DÉPOSÉ LE 15 Mars 2017 |
| ENQUÊTE PUBLIQUE du 25 Mars au 5 Avril 2017 |
| APPRÉHENSION DU RISQUE - ANNEXE 1 - 11 Mars 2017 |
| FONCTIONNEMENT DES SERVICES DE LA VILLE |
| SÉANCE DU 15 Mars 2017 |

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au **risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):






I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)



| Pour les bâtiments neufs | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--------------------------|--|-----------------|------------|------------------------------|------------------------------|---|
| I |  | Aucune exigence | | | | |
| II |  <small>MAISON INDIVIDUELLE A USAGE D'HABITATION</small> | Aucune exigence | | Règles CPMI-EC8 Zones 3/4 | Règles CPMI-EC8 Zone 5 | |
| |  | Aucune exigence | | Eurocode 8 | | |
| III |  | Aucune exigence | Eurocode 8 | | | |
| IV |  | Aucune exigence | Eurocode 8 | | | |

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

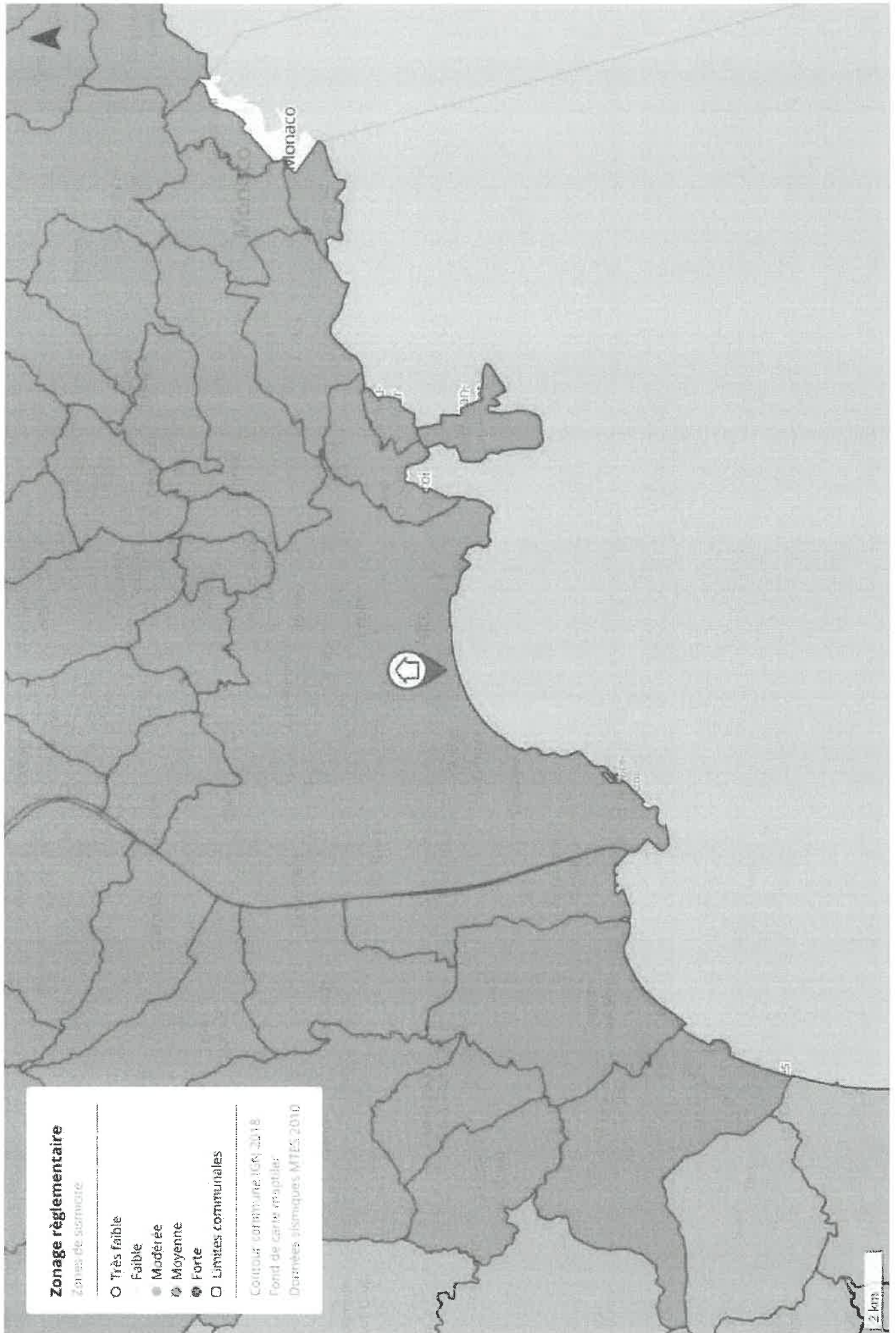
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

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



Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



zone à potentiel radon faible

zone à potentiel radon faible avec facteurs pouvant faciliter le transfert du radon dans les bâtiments

zone à potentiel radon significatif

Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

1088

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec au minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Maison débroussaillée épargnée par le passage d'un feu - source : ONF, retravaillée

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres¹ autour de son habitation, à réduire la quantité de végétaux et à créer des discontinuités dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichement. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

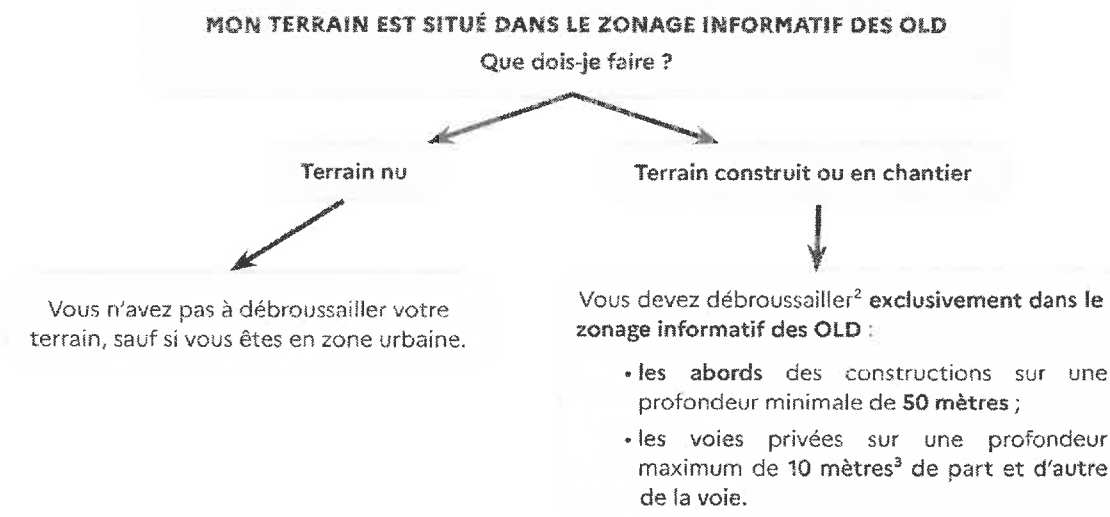
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives.

¹ Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/OLD-obligations-legales-de-debroussailement>



Attention : dans les **zones urbaines** délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussailement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, **l'intégralité de votre parcelle**.

Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- ▶ aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques) : profondeur de débroussailement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- ▶ et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussailement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussailement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussailement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussailement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celle-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussailement sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

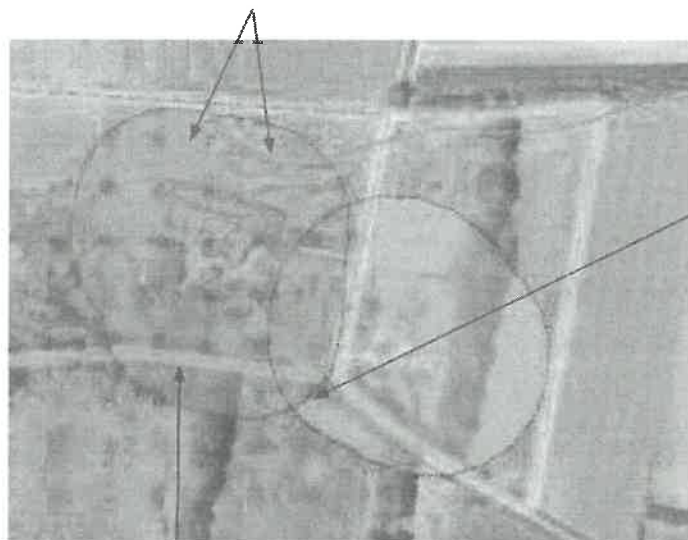
- ▶ informez vos voisins de vos obligations de débroussailement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- ▶ vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussailement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussailement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

² Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussailement.

³ Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

Exemple :

Le propriétaire débroussaille les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en priorité au propriétaire de la zone de superposition.

Si la superposition concerne une parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD elle-même, chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et ainsi déborder sur une parcelle voisine.

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'automne et d'hiver ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- ▣ **des sanctions pénales** : de la contravention de 5^e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- ▣ **des sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées, exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- ▣ **une franchise sur le remboursement des assurances.**



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu. Rognac (13) - source : ONF

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

- [Site internet de votre préfecture](#)
- Jedebroussaillage.gouv.fr
- [Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)
- [Page sur les obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)
- [Observatoire des forêts françaises](#)
- [Articles L. 134-5 à L. 134-18 du code forestier](#)



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE**

Editer
Imprimer
Financer

Direction générale de la prévention des risques - Décembre 2024

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

Le **lundi 18 juillet 2022** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis
SALLE DE REUNION DU CABINET CROUZET & BREIL AU 134 BD GAMBETTA A NICE

A été déposé sur le bureau:

- La feuille de présence signée par chaque copropriétaire et chaque mandataire entré en séance

01) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

N.B. : Conformément à la loi, pour l'élection du bureau de séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

02) ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE

N.B. : Conformément à la loi, pour l'élection du bureau de séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

03) ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR DE SEANCE

N.B. : Conformément à la loi, pour l'élection du bureau de séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

04) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

05) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 au 31/12/2021, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES

06) QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2021.

07) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022.

08) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023.

09) DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL

10) DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL

11) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

12) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

13) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

14) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

15) DECISION A PRENDRE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 66 FRANCE DE FAIRE PRATIQUER LA SAISIE DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE MADAME AIDA MIZRAI REPRESENTANTE DE LA SCI SALA, PROPRIETAIRE DU LOT N° 015, AUX FINS DE PROCEDER AU RECOUVREMENT DE SA CREANCE DUE SUIVANT JUGEMENT DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE NICE EN DATE DU 3 DECEMBRE 2020, A HAUTEUR D'UNE SOMME EN DATE DU 14 JUIN 2022 D'UN MONTANT GLOBAL DE 14.968,26 EUROS, HABILITATION A DONNER AU SYNDIC DE DILIGENTER LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE AUX ENCHERES DU LOT N° 015 APPARTENANT A MADAME AIDA MIZRAI REPRESENTANTE DE LA SCI SALA

16) FIXATION DU PRIX D'ADJUDICATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE MADAME AIDA MIZRAI REPRESENTANTE DE LA SCI SALA, PROPRIETAIRE DU LOT N° 015

17) DECISION A PRENDRE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 66 RUE DE FRANCE DE FAIRE PRATIQUER LA SAISIE IMMOBILIERE DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE LA SCI PETITES LOCATIONS, PROPRIETAIRE DES LOTS N° 35, 36 ET 38, AUX FINS DE PROCEDER AU RECOUVREMENT DE SA CREANCE DUE SUIVANT JUGEMENT DE LA 4^{ème} CHAMBRE CIVILE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE EN DATE DU 30 SEPTEMBRE 2021 A HAUTEUR D'UNE SOMME EN DATE DU 15 JUIN 2022 D'UN MONTANT GLOBAL 32.959,33 EUROS, HABILITATION A DONNER AU SYNDIC DE DILIGENTER LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE AUX ENCHERES DES LOT N° 35, 36 ET 38 APPARTENANT A LA SCI PETITES LOCATIONS

18) FIXATION DU PRIX D'ADJUDICATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE LA SCI PETITES LOCATIONS N° 35, 36 ET 38

19) QUESTIONS DIVERSES D'ADMINISTRATION COURANTE

Cette feuille de présence a été contrôlée et signée par le président de séance, et il est constaté que:

Copropriétaires présents :

BIJON CATHY (17) - CTM - M.ESPOSITO (105) - HALFON S./SOUFFIR M. (33) - LIDOVE Sébastien (37) - MALAVEDIB (4) - MARTELLI ALINE (4) - MONTANTEMME J. ou MONNIER FI (57) représentant SALA C/O AIDA MIZRAHI (99) , SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4) - RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32) - ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1) -

Copropriétaires représentés :

SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

**sont présents ou représentés : 11 / 31 copropriétaires, totalisant
393 / 1034 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

ANTI DANIELLA (34), BOSIO MARIAPAOLA (36), CAMOUS CAMILLE (63), CARLINO (21), CASAREALE (29), CHIORBOLIMICHEL (26), CI 66 RUE DE FRANCE (33), CURTI Marco (52), DARDOUR LAURENT (3), FUSCO RALPH (30), LEBER (4), LOCATION NICE (5), MALVEZZI (32), MF & S Gérante Mme COLOMB (4), MF&S Gérante MME COLOMB (5), PARDES PATRIMOINE (146), PAUL ALEXANDRE (4), PETITES LOCATIONS Gérant Mme COLOMB Isabelle (13), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), VIAENE AXEL (56),

**sont absents ou non représentés : 20 / 31 copropriétaires, totalisant
641 / 1034 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

1055

Question n° 01

ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

N.B. : Conformément à la loi, pour l'élection du bureau de séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

Article 24

Monsieur MONTANTEME est élu Président de Séance.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant 323 / 323 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE - EMMANUELLE (4),

Vote(s) Non **VOTANT** : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 360 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LIDOVE Sébastien (37),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE

N.B. : Conformément à la loi, pour l'élection du bureau de séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

Article 24

L'Assemblée Générale nomme S.C.I. MALAVEDIB pour la fonction de Premier Scrutateur de Séance.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant 323 / 323 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE - EMMANUELLE (4),

Vote(s) Non **VOTANT** : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 360 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LIDOVE Sébastien (37),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR DE SEANCE

N.B. : Conformément à la loi, pour l'élection du bureau de séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

Article 24

Résolution sans objet.

Question n° 04**ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE***Article 24*

L'Assemblée Générale prend acte de la tenue du secrétariat par le Cabinet CROUZET & BREIL, syndic.

Arrivent en cours de résolution : HALFON S./SOUFFIR M. (33) (17:19:00) -

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 05**APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 au 31/12/2021, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES***Article 24*

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés du Syndicat des Copropriétaires de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion générale du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 06**QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2021.***Article 24*

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2021.

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant 336 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 57 / 393 tantièmes.

Ont voté contre : MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022.

Article 24

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, arrêté à la somme de 40.000 Euros.

Il sera appelé par quart, soit 10.000,00 Euros, au début de chaque trimestre civil.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 08

ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023.

Article 24

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, arrêté à la somme de 40.000 Euros.

Il sera appelé par quart, soit 10.000,00 Euros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 09

DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL*Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic le Cabinet CROUZET & BREIL, selon proposition de contrat joint à la convocation, à compter du 18/07/2022 jusqu'au 30/06/2023.

Conformément à cette proposition, les honoraires sont fixés à 4.635,07 € HT, soit 5.562,08 € TTC, au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Ces honoraires comprennent dorénavant les frais administratifs.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par la proposition de contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée. L'Assemblée Générale :

- L'accepte en l'état
- La modifie de la façon suivante en accord avec syndic : ...

L'Assemblée Générale désigne Monsieur MONTANTEME pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente Assemblée.

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 1034 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 10**DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL***Article 25.1*

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic le Cabinet CROUZET & BREIL, selon proposition de contrat joint à la convocation, à compter du 18/07/2022 jusqu'au 30/06/2023.

Conformément à cette proposition, les honoraires sont fixés à 4.820,40 € HT, soit 5.784,48 € TTC, au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Ces honoraires comprennent dorénavant les frais administratifs.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par la proposition de contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée. L'Assemblée Générale :

- L'accepte en l'état
- La modifie de la façon suivante en accord avec syndic : ...

L'Assemblée Générale désigne Monsieur MONTANTEME pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente Assemblée.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

Résolution adoptée en 2ème lecture à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 11**DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE**

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale nomme Monsieur MONTANTEME en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'UN an.

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant 356 / 1034 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

Vote(s) Non **VOTANT** : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 1034 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LIDOVE Sébastien (37),

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

Question n° 12

DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

Article 25.1

L'Assemblée Générale nomme M. MONTANTEME en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'UN an.

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant 356 / 356 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

Vote(s) Non **VOTANT** : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 393 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LIDOVE Sébastien (37),

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

Question n° 13

DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale nomme Monsieur HALFON en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'UN an.

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant 356 / 1034 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

Vote(s) Non **VOTANT** : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 1034 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LIDOVE Sébastien (37),

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

Question n° 14**DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE**

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

Article 25.1

L'Assemblée Générale nomme M. HALFON en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'UN an.

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant 356 / 356 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

Vote(s) Non **VOTANT** : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 393 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LIDOVE Sébastien (37),

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

Question n° 15

DECISION A PRENDRE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 66 FRANCE DE FAIRE PRATIQUER LA SAISIE DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE MADAME AIDA MIZRAI REPRESENTANTE DE LA SCI SALA, PROPRIETAIRE DU LOT N° 015, AUX FINS DE PROCEDER AU RECOUVREMENT DE SA CREANCE DUE SUIVANT JUGEMENT DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE NICE EN DATE DU 3 DECEMBRE 2020, A HAUTEUR D'UNE SOMME EN DATE DU 14 JUIN 2022 D'UN MONTANT GLOBAL DE 14.968,26 EUROS, HABILITATION A DONNER AU SYNDIC DE DILIGENTER LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE AUX ENCHERES DU LOT N° 015 APPARTENANT A MADAME AIDA MIZRAI REPRESENTANTE DE LA SCI SALA

Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du fait que Madame AIDA MIZRAI représentante de la SCI SALA se trouve être redevable envers le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 66 France suivant jugement du Tribunal de Proximité de Nice en date du 3 décembre 2020, à hauteur d'une somme en date du 14 juin 2022 d'un montant global de 14.968,26 euros

- autorise la saisie immobilière des droits et biens immobiliers de Madame AIDA MIZRAI représentante de la SCI SALA en vue de leur vente aux enchères et plus précisément du lot n°015;
- donne tous pouvoirs au syndic pour diligenter la procédure de saisie immobilière et exécuter ainsi la présente résolution ;

L'assemblée générale :

- estime qu'à ce jour le montant de la dette de Madame AIDA MIZRAI représentante de la SCI SALA n'est pas irrécouvrable ;
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 16

FIXATION DU PRIX D'ADJUDICATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE MADAME AIDA MIZRAI REPRESENTANTE DE LA SCI SALA, PROPRIETAIRE DU LOT N°015

Article 24

L'assemblée générale décide que la mise à prix des droits et biens immobiliers appartenant à Madame AIDA MIZRAI représentante de la SCI SALA, propriétaire du lot n° 015 sera fixée à la somme de 15.000 euros.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 17

DECISION A PRENDRE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 66 RUE DE FRANCE DE FAIRE PRATIQUER LA SAISIE IMMOBILIERE DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE LA SCI PETITES LOCATIONS, PROPRIETAIRE DES LOTS N° 35, 36 ET 38, AUX FINS DE PROCEDER AU RECOUVREMENT DE SA CREANCE DUE SUIVANT JUGEMENT DE LA 4ème CHAMBRE CIVILE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE EN DATE DU 30 SEPTEMBRE 2021 A HAUTEUR D'UNE SOMME EN DATE DU 15 JUIN 2022 D'UN MONTANT GLOBAL 32.959,33 EUROS, HABILITATION A DONNER AU SYNDIC DE DILIGENTER LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE AUX ENCHERES DES LOT N° 35, 36 ET 38 APPARTENANT A LA SCI PETITES LOCATIONS

Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du fait que la SCI PETITES LOCATIONS se trouve être redevable envers le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 66 RUE suivant jugement de la 4ème chambre civile du Tribunal Judiciaire de Nice en date du 30 septembre 2021 à hauteur d'une somme en date du 15 juin 2022 d'un montant global de 32.959,33 euros :

- autorise la saisie immobilière des droits et biens immobiliers de la SCI PETITES LOCATIONS en vue de leur vente aux enchères et plus précisément des lots n° 35, 36 et 38 ;
- donne tous pouvoirs au syndic pour diligenter la procédure de saisie immobilière et exécuter ainsi la présente résolution ;

L'assemblée générale :

- estime qu'à ce jour le montant de la dette de la SCI PETITES LOCATIONS n'est pas irrécouvrable ;
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 18

FIXATION DU PRIX D'ADJUDICATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE LA SCI PETITES LOCATIONS N° 35, 36 ET 38

Article 24

L'assemblée générale décide que la mise à prix des droits et biens immobiliers appartenant à LA PETITES LOCATIONS, propriétaire des lots n° 35, 36 et 38 sera fixée à la somme de 60.000,00 euros soit 20.000 € par lot.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 19

QUESTIONS DIVERSES D'ADMINISTRATION COURANTE

L'assemblée générale souhaite que soit chiffré pour la prochaine assemblée générale, l'enlèvement de l'ensemble des encombrants dans les caves.

L'assemblée générale encourage les copropriétaires à envoyer au syndic des devis pour la mise en place de caméra de surveillance pour la copropriété.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h30

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.



134 Boulevard Gambetta - 06045 NICE-CEDEX-01

TEL : 04.93.88.09.06 - E-mail : contact@crouzet-breil.com

Jours de réception :

Lundi 9h00 à 12h00/14h00 à 17h30

Vendredi 9h à 12h30

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

66 RUE DE FRANCE

66 RUE DE FRANCE

06000 NICE

Le **lundi 09 octobre 2023** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE DE REUNION DU CABINET CROUZET & BREIL AU 134 BD GAMBETTA A NICE

A été déposé sur le bureau:

- La feuille de présence signée par chaque copropriétaire et chaque mandataire entré en séance

- 01) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
- 02) ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE
- 03) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE
- 04) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 au 31/12/2022, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES
- 05) QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2022
- 06) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
- 07) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
- 08) FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX
- 09) FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX (SUPERIEUR A 5%)
- 10) DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL
- 11) DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL
- 12) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
- 13) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
- 14) TRAVAUX DE POSE DE CAMERAS DE SURVEILLANCE - DECISION DE PRINCIPE
- 15) TRAVAUX DE REFECTION DES PARTIES COMMUNES - DECISION A PRENDRE
- 16) POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS
- 17) ADMINISTRATION COURANTE

Cette feuille de présence a été contrôlée et signée par le président de séance, et il est constaté que:

Copropriétaires présents :

Madame BIJON CATHY (17) - S.C.I. CTM - M.ESPOSITO (138) - Monsieur DARDOUR LAURENT (3) représentant S.C.I. MALAVEDIB (4) - Monsieur LIDOVE Sébastien (37) - Mademoiselle MARTELLI ALINE (4) - Monsieur MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57) - S.C.I. PARDES PATRIMOINE (146) - Monsieur RAMAUGER PIERRE-EMILE (45) - Madame RICHARD-MEUSY ép. GERMANAZ Nathalie (32) - Madame ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1) - S.C.I. SALA C/O AIDA MIZRAHI (99) -

Copropriétaires représentés :

MALAVEDIB (4).

sont présents ou représentés :

**12 / 29 copropriétaires, totalisant
583 / 1034 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Madame ANTI DANIELLA (34), Madame BOSIO MARIAPAOLA (36), Monsieur CAMOUS CAMILLE (63), M. ou Mme CARLINO (21), M. ou Mme CASAREALE (29), Monsieur CHIORBOLI MICHEL (26), M. ou Mme CURTI Marco (52), M. ou Mme FUSCO RALPH (30), Indivision HALFON S./SOUFFIR M. (33), Société LOCATION NICE (5), Société MF & S Gérante Mme COLOMB (4), Société MF&S Gérante MME COLOMB (5), S.C.I. ONE PIECE NICE (8), Monsieur PAUL ALEXANDRE (4), Société PETITES LOCATIONS Gérant Mme COLOMB Isabelle (13), Madame SOBCZAK Marthe (32), Monsieur VIAENE AXEL (56).

sont absents ou non représentés : **17 / 29 copropriétaires, totalisant
451 / 1034 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01**ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Article 24

M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) est élu Président de Séance.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **302 / 302** tantièmes.

Vote(s) Non **VOTANT** : 6 copropriétaire(s) totalisant **281 / 583** tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02**ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE**

Article 24

L'Assemblée Générale nomme M. DARDOUR pour la fonction de Premier Scrutateur de Séance.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **302 / 302** tantièmes.

Vote(s) Non **VOTANT** : 6 copropriétaire(s) totalisant **281 / 583** tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03**ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Article 24

L'Assemblée Générale prend acte de la tenue du secrétariat par le Cabinet CROUZET & BREIL, syndic.

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant **547 / 547** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **4 / 583** tantièmes.

Se sont abstenus : MARTELLI ALINE (4),

Vote(s) Non **VOTANT** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 583** tantièmes

N'ont pas pris part au vote : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32).

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04**APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 au 31/12/2022, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES***Article 24*

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés du Syndicat des Copropriétaires de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion générale du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **551 / 583** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 583** tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05**QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2022***Article 24*

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2022

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **249 / 583** tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45),

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant **334 / 583** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06**ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023***Article 24*

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, arrêté à la somme de 45 000,00 Euros.

Il sera appelé par quart, soit 11 250,00 Euros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **551 / 583** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 583** tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07**ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024***Article 24*

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, arrêté à la somme de 45 000,00 Euros.

Il sera appelé par quart, soit 11 250,00 Euros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **551 / 583** tantièmes.

SALA C/O AIDA MIZRAHI (99),

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 583** tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08

FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale, informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, décide de fixer le taux du fonds travaux à 5 % du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'Assemblée Générale du 09/10/2023

Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la Banque Palatine.

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Vote(nt) **POUR** : 12 copropriétaire(s) totalisant **583 / 1034** tantièmes.

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

Question n° 09

FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX (SUPERIEUR A 5%)

Article 25.1

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

Question n° 10

DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic le Cabinet CROUZET & BREIL, selon proposition de contrat joint à la convocation, à compter du 01/07/2023 au 30/06/2025

Conformément à cette proposition, les honoraires sont fixés à 5840.18 € TTC, au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023

Ces honoraires comprennent dorénavant les frais administratifs.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par la proposition de contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée. L'Assemblée Générale :

~~- L'accepte en l'état~~

- La modifie de la façon suivante en accord avec syndic : honoraires fixées à 5 600 € TTC - durée du 01/07/2023 au 30/06/2024

L'Assemblée Générale désigne pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente Assemblée.

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **502 / 1034** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **36 / 1034** tantièmes.

Ont voté contre : MARTELLI ALINE (4), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32).

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **45 / 1034** tantièmes.

Se sont abstenus : RAMAUGER PIERRE-EMILE (45),

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

Question n° 11**DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL***Article 25.1*

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic le Cabinet CROUZET & BREIL, selon proposition de contrat joint à la convocation, à compter du 01/07/2023 au 30/06/2025

Conformément à cette proposition, les honoraires sont fixés à 5840,18 € TTC, au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023
Ces honoraires comprennent dorénavant les frais administratifs.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par la proposition de contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée. L'Assemblée Générale :

~~L'accepte en l'état~~

- La modifie de la façon suivante en accord avec syndic : honoraires fixées à 5 600 € TTC - durée du 01/07/2023 au 30/06/2024

L'Assemblée Générale désigne pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente Assemblée.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **502 / 538** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **36 / 538** tantièmes.

Ont voté contre : MARTELLI ALINE (4), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **45 / 583** tantièmes.

Se sont abstenus : RAMAUGER PIERRE-EMILE (45),

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

Question n° 12**DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s) :

- M. MONTANTEMÉ,
- M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB)
- M. DARDOUR
- M. HALFON

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **302 / 1034** tantièmes.

Ont voté pour : CTM - M.ESPOSITO (138), DARDOUR LAURENT (3), MALAVEDIB (4), MONTANTEMÉ J. ou MONNIER FI (57), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99),

Vote(s) Non **VOTANT** : 6 copropriétaire(s) totalisant **281 / 1034** tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

**Faute de majorité, le quorum n'étant pas atteint, la constitution du conseil syndical n'a pas pu être validé.
Un nouveau vote nominatif sera présenté à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale afin d'élire un conseil syndical.**

Question n° 13

DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

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

Question n° 14

TRAVAUX DE POSE DE CAMERAS DE SURVEILLANCE - DECISION DE PRINCIPLE

Article 24

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré se prononce sur la décision de principe pour la pose de caméras de surveillance et mandate le conseil syndical pour l'établissement d'un cahier des charges afin de définir les emplacements souhaités en vue de lancer un appel d'offres. Les devis recueillis seront portés à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 12 copropriétaire(s) totalisant **584 / 616** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 616** tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 15

TRAVAUX DE REFECTION DES PARTIES COMMUNES - DECISION A PRENDRE

Article 24

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré se prononce sur la décision de principe des travaux de réfection des parties communes et mandate le conseil syndical pour l'établissement d'un cahier des charges en vue de lancer un appel d'offres. Les devis recueillis seront portés à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale

Vote(nt) **POUR** : 12 copropriétaire(s) totalisant **584 / 616** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 616** tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 16

POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS

Joindre un compte rendu des procédures en cours Le demander à GIANQUINTO pour le joindre au PV

Question n° 17

ADMINISTRATION COURANTE

Une réception des travaux de toiture sera effectuée par un maître d'oeuvre afin de vérifier la bonne exécution des travaux.

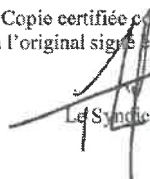
Une serrure avec une clé irréproductible sera posée au niveau de la porte des caves - les clés seront à retirer chez le syndic.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine.

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.

Copie certifiée conforme
à l'original signé en séance


Le Syndic



Crouzet & Breil

Habiter aujourd'hui et demain

134 Boulevard Gambetta - 06045 NICE-CEDEX-01
TEL : 04.93.88.09.06 - E-mail : contact@crouzet-breil.com

Jours de réception :

Lundi 9h00 à 12h00/14h00 à 17h30

Vendredi 9h00 à 12h30

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

Le **mardi 11 juin 2024** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE DE REUNION DU CABINET CROUZET & BREIL AU 134 BD GAMBETTA A NICE

A été déposé sur le bureau:

- La feuille de présence signée par chaque copropriétaire et chaque mandataire entré en séance

- 01) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
- 02) ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE
- 03) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE
- 04) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 au 31/12/2023, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES
- 05) QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2023
- 06) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
- 07) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
- 08) FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX
- 09) FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX
- 10) DESIGNATION DE M. MONTANTEM EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
- 11) DESIGNATION DE M. MONTANTEM EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
- 12) DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
- 13) DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
- 14) DESIGNATION DE M. DARFOUR EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
- 15) DESIGNATION DE M. DARFOUR EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
- 16) DESIGNATION DE M. HALFON EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
- 17) DESIGNATION DE M. HALFON EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
- 18) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
- 19) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
- 20) MISE EN CONCURENCE CONTRATS ET MARCHES
- 21) MISE EN CONCURENCE CONTRATS ET MARCHES
- 22) CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
- 23) CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
- 24) DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL
- 25) DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL
- 26) POINT SUR LES TRAVAUX DE LA TOITURE
- 27) AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE A L'ENCONTRE DE LA SOCIETE GTS CONSTRUCTION - DECISION A PRENDRE
- 28) FIXATION D'UN BUDGET ET DES DATES DES APPELS DE FONDS POUR FINANCER LA PROCEDURE A L'ENCONTRE DE GTS CONSTRUCTION
- 29) POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS
- 30) ADMINISTRATION COURANTE

Cette feuille de présence a été contrôlée et signée par le président de séance, et il est constaté que:

116

Copropriétaires présents :

BIJON CATHY (17) - CTM - M.ESPOSITO (138) - LIDOVE Sébastien (37) - MALAVEDIB (4) - MARTELLI ALINE (4) - MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57) - PARDES PATRIMOINE (146) - RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32) - ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1) -

Copropriétaires représentés :

sont présents ou représentés : **9 / 29 copropriétaires, totalisant
436 / 1034 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

ANTI DANIELLA (34), BOSIO MARIAPAOLA (36), CAMOUS CAMILLE (63), CARLINO (21), CASAREALE (29), CHIORBOLI MICHEL (26), CURTI Marco (52), DARDOUR LAURENT (3), FUSCO RALPH (30), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LOCATION NICE (5), MF & S Gérante Mme COLOMB (4), MF&S Gérante MME COLOMB (5), ONE PIECE NICE (8), PAUL ALEXANDRE (4), PETITES LOCATIONS Gérant Mme COLOMB Isabelle (13), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOBCZAK Marthe (32), VIAENE AXEL (56).

sont absents ou non représentés : **20 / 29 copropriétaires, totalisant
598 / 1034 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Article 24

Monsieur MONTANTEM est élu Président de Séance.

Vote(nt) **POUR** : **3** copropriétaire(s) totalisant **196 / 196** tantièmes.

Vote(s) Non **VOTANT** : **5** copropriétaire(s) totalisant **236 / 432** tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32).

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE

Article 24

L'Assemblée Générale nomme S.C.I. CTM - M.ESPOSITO pour la fonction de Premier Scrutateur de Séance.

Vote(nt) **POUR** : **3** copropriétaire(s) totalisant **196 / 196** tantièmes.

Vote(s) Non **VOTANT** : **5** copropriétaire(s) totalisant **236 / 432** tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32).

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Article 24

L'Assemblée Générale prend acte de la tenue du secrétariat par le Cabinet CROUZET & BREIL, syndic.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **400 / 400** tantièmes.

Vote(s) Non **VOTANT** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 432** tantièmes

N'ont pas pris part au vote : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32).

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04**APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 au 31/12/2023, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES***Article 24*

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés du Syndicat des Copropriétaires de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion générale du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Arrivent en cours de résolution : MALAVEDIB (4) (17:08:00) —

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **367 / 399** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 399** tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **37 / 436** tantièmes.

Se sont abstenus : LIDOVE Sébastien (37),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05**QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2023***Article 24*

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2023

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **204 / 436** tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146),

Vote(nt) **CONTRE** : 5 copropriétaire(s) totalisant **232 / 436** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06**ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024***Article 24*

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, arrêté à la somme de 52.000,00 Euros.

Il sera appelé par quart, soit 13.000,00 Euros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **404 / 404** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 436** tantièmes.

Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07**ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025***Article 24*

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée.
Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, arrêté à la somme de 52.000,00 Euros.
Il sera appelé par quart, soit 13.000,00 Euros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **404 / 404** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 436** tantièmes.

Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08**FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'Assemblée Générale, informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, décide de fixer le taux du fonds travaux à 5% du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'Assemblée Générale du 11.06.2024
Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la Banque Palatine.

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : **9** copropriétaire(s) totalisant **436 / 1034** tantièmes.

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

Question n° 09**FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX***Article 25.1*

L'Assemblée Générale, informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, décide de fixer le taux du fonds travaux à 5% du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'Assemblée Générale du 11.06.2024

Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la Banque Palatine.

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **404 / 436** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 436** tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

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

Question n° 10**DESIGNATION DE M. MONTANTEMME EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'Assemblée Générale nomme M. MONTANTEMME en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **404 / 1034** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 1034** tantièmes.

Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

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

Question n° 11**DESIGNATION DE M. MONTANTEMME EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25.1*

L'Assemblée Générale nomme M. MONTANTEMME en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **404 / 404** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 436** tantièmes.

Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

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

Question n° 12**DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'Assemblée Générale nomme M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **404 / 1034** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 1034** tantièmes.

Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

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

Question n° 13**DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25.1*

L'Assemblée Générale nomme M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **404 / 404** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 32 / 436 tantièmes.
Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

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

Question n° 14

DESIGNATION DE M. DARDOUR EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale nomme M. DARDOUR en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant 187 / 1034 tantièmes.

Ont voté pour : LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146),

Vote(nt) **CONTRE** : 5 copropriétaire(s) totalisant 217 / 1034 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 32 / 1034 tantièmes.

Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Question n° 15

DESIGNATION DE M. DARFOUR EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25.1

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

Question n° 16

DESIGNATION DE M. HALFON EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale nomme M. HALFON en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant 204 / 1034 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant 200 / 1034 tantièmes.

Ont voté contre : CTM - M.ESPOSITO (138), MALAVEDIB (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57),
ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 32 / 1034 tantièmes.

Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Question n° 17

DESIGNATION DE M. HALFON EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25.1

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

Question n° 18**DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

Aucun copropriétaire présent en séance n'a souhaité faire acte de candidature

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

Question n° 19**DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE***Article 25.1*

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

Question n° 20**MISE EN CONCURRENCE CONTRATS ET MARCHES***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'assemblée générale décide de fixer à 2000 € T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **436 / 1034** tantièmes.

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

Question n° 21**MISE EN CONCURRENCE CONTRATS ET MARCHES***Article 25.1*

L'assemblée générale décide de fixer à 2000 € T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **436 / 436** tantièmes.

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

Question n° 22**CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'assemblée générale décide de fixer à 800 € T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **436 / 1034** tantièmes.

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

Question n° 23**CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25.1*

L'assemblée générale décide de fixer à 800 € T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **436 / 436** tantièmes.

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

Question n° 24**DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet d'engager des dépenses en cours d'exercice
Proposé à 1200 €, l'assemblée générale décide de monter à la somme de 3000 € le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **436 / 1034** tantièmes.

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

Question n° 25**DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL***Article 25.1*

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet d'engager des dépenses en cours d'exercice
Proposé à 1200 € et augmenté à la somme de 3 000 € le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **436 / 436** tantièmes.

Résolution adoptée en 2ème lecture à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 26**POINT SUR LES TRAVAUX DE LA TOITURE**

Suite à l'assemblée générale du 9 octobre 2023, le syndic a fait intervenir un officier ministériel pour établir un constat d'huissier afin d'établir un procès-verbal de visite suite aux travaux de réfection de la toiture réalisés par l'entreprise GTS CONSTRUCTION.

Force est de constater que de nombreuses malfaçons ont été relevées. Malgré de multiples mises en demeure du syndic demandant au prestataire de reprendre l'ouvrage, l'entreprise n'est toujours pas intervenue.

Le dossier ayant été confié à Me GIANQUINTO.

Question n° 27**AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE A L'ENCONTRE DE LA SOCIETE GTS CONSTRUCTION - DECISION A PRENDRE***Article 24*

L'assemblée générale autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de la société GTS CONSTRUCTION mandatée pour les travaux de réfection de la toiture suite aux malfaçons constatées sur l'ouvrage, présence d'infiltrations etc ...

- donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre...) à la défense des intérêts de la copropriété
- prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **436 / 436** tantièmes.

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

Question n° 28**FIXATION D'UN BUDGET ET DES DATES DES APPELS DE FONDS POUR FINANCER LA PROCEDURE A L'ENCONTRE DE GTS CONSTRUCTION***Article 24*

L'Assemblée Générale décide :

- de fixer un budget arrêté à la somme de 5000 €
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les frais de procédures engagées.

Ces appels de fonds seront appelés :

- au 01/10/2024

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **436 / 436** tantièmes.

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

Question n° 29**POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS****Question n° 30****ADMINISTRATION COURANTE**

1. il sera procédé au remplacement du vélux fuyard situé en parties communes.
2. les copropriétaires se plaignent des prestations d'entretien des parties communes - malgré plusieurs relances il n'y a aucune amélioration - un rdv sera fixé sur site en présence du prestataire.
3. il sera procédé au remplacement des compteurs défalcateurs d'eau froide à lecture visuelle, par des compteurs à télé relève.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h15.

Article 42 — alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL
SIGNE EN SEANCE



LE SYNDIC

1123

KIT "Meublé"

location habitation
non saisonnière

Contrat de location de locaux vacants meublés exclusivement à usage d'habitation principale, avec option "ÉTUDIANT"

Tire 1^{ère} loi de la loi n° 162 du 6 juillet 1989 - Loi Auro du 26 mars 2014 - Article 1313 et 1319 du code civil

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom, prénom et adresse du ou des SA(L)S, ainsi que, le cas échéant, le nom, prénom et adresse du MANDATAIRE (1) ou de la personne morale (2) en assurant la raison sociale, l'activité, le numéro de RCS, le n° SIREN et l'adresse du siège social

SARL Pentes - Locations
28 Av Philippe ADREANI
06100 NICE

dénommés, "LE BAILEUR"

nom, prénom et adresse, date et lieu de naissance du ou des LOCATAIRES, (autres conditions, PACS)


Mlle DEBRIEN Maxime ne le 20/04/1991 à Cannes
Act. - C.C. + C.N. 09

dénommés, "LE LOCATAIRE"

(1) Le bailleur est tenu de fournir à la date d'entrée en jouissance du logement, une notice de renseignements destinée à informer le locataire de ses droits et de ses obligations, ainsi que de la réglementation applicable au logement et au quartier.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

| CONSISTANCE, SITUATION ET DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS | | | |
|--|---|--|--|
| CONSISTANCE | <input checked="" type="checkbox"/> appartement <input type="checkbox"/> maison individuelle | <input type="checkbox"/> maison individuelle <input checked="" type="checkbox"/> copropriété | contenance en classement DPE : |
| SITUATION (adresse) | 66 Rue de France (lot 56) 06100 NICE | | |
| DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS, ET ACCESSOIRES d'usage privatif et | Studio meublé, meuble blanc au Sous-sol sans cuisine Puis à l'étage avec coin cuisine, salle de douche avec WC Aire de stationnement extérieur. Surface habitable (m²) : 3,5 (surface de logement) et à défaut d'un état des lieux, les parties communes et les équipements de la cuisine, des installations sanitaires et autres | | |
| DÉPENDANCES d'usage privatif | <input type="checkbox"/> garage <input type="checkbox"/> terrasse | <input type="checkbox"/> parking <input type="checkbox"/> balcon <input type="checkbox"/> loggia | <input type="checkbox"/> cave <input type="checkbox"/> cour <input checked="" type="checkbox"/> antenne TV |
| PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun | <input type="checkbox"/> escaliers <input type="checkbox"/> ascenseur | <input type="checkbox"/> intercom <input type="checkbox"/> vide-poubelles <input checked="" type="checkbox"/> chauffage individuel | <input type="checkbox"/> antenne TV collective <input type="checkbox"/> interphone <input type="checkbox"/> collective - eau froide <input type="checkbox"/> individuelle <input checked="" type="checkbox"/> collective |
|  <p>Un état des lieux et un inventaire des meubles et objets mobiliers sont annexés au présent contrat.</p> | | | |

1126

| CONDITIONS PARTICULIÈRES | | | | |
|---|---|--|--|---|
| I - DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION <small>Conditions générales - chapitre I</small> | A La présente location est consentie et acceptée pour une durée de <u>1</u> AN(S) minimum à compter de la date de prise d'effet <u>15 janvier 2025</u> B OPTION "ÉTUDIANT" - DURÉE 9 MOIS Sans reconduction tacite ou renouvellement, date de prise d'effet | | | |
| II - DURÉE DU PRÉAVIS Résiliation - Congé <small>Conditions générales - chapitre II</small> | BAILLEUR : Trois mois dont un par lettre recommandée en contre-lettre signée et scellée, notée par l'exécution par le locataire de l'une des obligations du présent contrat. LOCATAIRE : Un mois pour congier en cas de non-paiement ou de non-respect des obligations du présent contrat. | | | |
| III - PAIEMENT MENSUEL <small>Conditions générales - chapitre III</small> | <table border="1"> <tr> <td> Sont dus en espèces loyer initial hors taxes* <u>500,00 €</u> charges forfaitaires <u>90,00 €</u> provision charges-réelles TOTAL MENSUEL <u>590,00 €</u> </td> <td> Sont dus en espèces Cinq cent dix euros Équivalent Vingt dix euros Équivalent à la charge du locataire Taxes locales (piscine en supplément) Six cent dix euros </td> </tr> </table> | | Sont dus en espèces loyer initial hors taxes* <u>500,00 €</u> charges forfaitaires <u>90,00 €</u> provision charges-réelles TOTAL MENSUEL <u>590,00 €</u> | Sont dus en espèces Cinq cent dix euros Équivalent Vingt dix euros Équivalent à la charge du locataire Taxes locales (piscine en supplément) Six cent dix euros |
| Sont dus en espèces loyer initial hors taxes* <u>500,00 €</u> charges forfaitaires <u>90,00 €</u> provision charges-réelles TOTAL MENSUEL <u>590,00 €</u> | Sont dus en espèces Cinq cent dix euros Équivalent Vingt dix euros Équivalent à la charge du locataire Taxes locales (piscine en supplément) Six cent dix euros | | | |
| IV - TERMES DU PAIEMENT <small>Conditions générales - chapitre IV</small> | Le locataire s'engage à verser au bailleur le <u>15</u> de chaque mois le TOTAL MENSUEL payable d'avance au domicile du bailleur. | | | |
| V - RÉVISION DU LOYER <small>Conditions générales - chapitre V</small> | Valeur de référence de référence des loyers Publique au <u>trimestre</u> Date de la révision annuelle <u>2026</u> | | | |
| VI - DÉPÔT DE GARANTIE (maximum : 2 mois de loyer) <small>Conditions générales - chapitre VI</small> | Sont dus en espèces Sont dus en espèces | | | |
| VII - ÉVENTUELLEMENT TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER | Indiquer le montant des travaux effectués par le bailleur depuis le dernier bail ou sur la durée du bail. | | | |
| VIII - DERNIER LOYER <small>Conditions générales - chapitre VIII</small> | Date Adressé | | | |
| * MONTANT INITIAL DU LOYER (cocher une ou plusieurs options ci-dessous) : <input type="checkbox"/> Loyer soumis au décret local annuel maximum d'augmentation des loyers à la revente. <input type="checkbox"/> Loyer soumis au décret local annuel maximum d'augmentation des loyers à la revente. <input type="checkbox"/> Loyer soumis au décret local annuel maximum d'augmentation des loyers à la revente. <input checked="" type="checkbox"/> Loyer soumis au décret local annuel maximum d'augmentation des loyers à la revente. | | | | |
| Fait à <u>NICE</u> le <u>15 janvier 2025</u> en <u>2</u> originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît. | | | | |

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1) LE(S) LOCATAIRE(S) (1) LA CAUTION (article 1714)

* Les loyers des pages d'index, des paragraphes et des quatrièmes pages de la convention sont soumis à la loi de 1966. Joindre une copie de la carte nationale d'habitat ou du livret de famille du LOCATAIRE.
 * Le locataire s'engage à verser au bailleur le montant des loyers et des charges et à signer par toutes les parties qui le reconnaît au contrat de location.
 * Les originaux du bail et des annexes sont remis à la CAUTION.

1166

Gilles BROCA
Avocat au Barreau de NICE

9 rue Alfred Mortier 06000 NICE
☎ 07 82 06 58 74
Email : nice.avocat@gmail.com
CASE PALAIS N° 250

SAS C. SORRENTINO
E. BRUNEAU
Commissaires de Justice
Huissiers de Justice associés
5, rue de la Liberté - B.P. 1269
06005 NICE CEDEX 1
Siret 844 578 077 00013
Tél. 04 97 03 11 30 - Fax 04 93 62 34 02

**ASSIGNATION EN REFERE D'HEURE A HEURE
DEVANT LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA
PROTECTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE
ARTICLE 837 ALINEA 1 DU C.P.C.**

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE *vingt et un janvier*
13 11 07

A LA REQUETE DE :

La **SCP BTSG²**, en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, **Maître Denis GASNIER**, es qualité de liquidateur judiciaire de la Société PETITES LOCATIONS, E.U.R.L immatriculée au RCS de NICE sous le n° 521 414 276, donc le siège social est sis à Nice (06100), 28, rue Philippe Andréani,

Ayant pour Avocat **Maître Gilles BROCA** du Barreau de Nice, y demeurant 9 Rue Alfred Mortier, 06000 Nice – Tél. 07.82.06.58.74 – E.mail nice.avocat@gmail.com,

J'AI, HUISSIER SOUSSIGNE :

Nous, Société par Actions Simplifiée,
Christopher SORRENTINO, Eric BRUNEAU,
Commissaires de Justice - Huissiers de Justice associés,
à la Résidence de NICE (A.M),
5, Rue de la Liberté, B.P. 1269
06005 NICE CEDEX 1, l'un d'eux sousigné

DENONCE EN TETE DES PRESENTES A :

Monsieur Maxime DERRIEN, né le 20 janvier 2001 à CANNES, demeurant à NICE (06200), 66 Rue de France, lot 36
Où étant et parlant à

voisin in fine

Une Ordonnance sur requête de Madame le Président de la juridiction des Contentieux de la Protection du Tribunal judiciaire de NICE en date du 31 janvier 2025 autorisant ma requérante à vous assigner d'heure à heure à l'audience du Juge des référés de ladite juridiction, à son audience du **LUNDI 3 FEVRIER 2025 A 10H30.**

308 363.

ET J'AI, HUISSIER DE JUSTICE SUSMENTIONNE, DONNE ASSIGNATION A LA REQUISE, OU ETANT ET PARLANT COMME DIT CI-AVANT

D'avoir à se trouver et comparaître par-devant LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE STATUANT EN REFERE, Palais Rusca – Place du Palais - 06000 NICE

LE LUNDI 3 FEVRIER 2025 A 10H30.

TRÈS IMPORTANT

Vous pouvez vous faire assister ou représenter par :

- un avocat ;
- votre conjoint ;
- votre concubin ou la personne avec laquelle vous avez conclu un pacte civil de solidarité ;
- vos parents ou alliés en ligne directe ;
- vos parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus ;
- les personnes exclusivement attachées à votre service personnel ou à votre entreprise.

L'État, les départements, les régions, les communes et les établissements publics peuvent se faire représenter ou assister par un fonctionnaire ou un agent de leur administration.

Le représentant, s'il n'est avocat, doit justifier d'un pouvoir spécial.

Si vous ne vous présentez pas ou si vous ne vous faites pas représenter, vous vous exposez à ce qu'une décision soit rendue contre vous sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

Il vous est ainsi rappelé les dispositions suivantes du code de procédure civile :

Article 832 du code de procédure civile :

« Sans préjudice des dispositions de l'article 68, la demande incidente tendant à l'octroi d'un délai de paiement en application de l'article 1343-5 du code civil peut être formée par courrier remis ou adressé au greffe.

Les pièces que la partie souhaite invoquer à l'appui de sa demande sont jointes à son courrier.

La demande est communiquée aux autres parties, à l'audience, par le juge, sauf la faculté pour ce dernier de la leur faire notifier par le greffier, accompagnée des pièces jointes, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'auteur de cette demande incidente peut ne pas se présenter à l'audience, conformément au second alinéa de l'article 446-1.

Dans ce cas, le juge ne fait droit aux demandes présentées contre cette partie que s'il les estime régulières, recevables et bien fondées ».

Les personnes dont les ressources sont insuffisantes peuvent, si elles remplissent les conditions prévues par la loi n°91-647 du 10 juillet 1991, bénéficier d'une aide juridictionnelle.

Elles doivent pour demander cette aide, s'adresser au bureau d'aide juridictionnelle établi au siège social du Tribunal Judiciaire de leur domicile.

Les pièces sur lesquelles la demande est fondée sont indiquées en fin d'acte selon bordereau annexé et jointes à la présente assignation.

PLAISE AU JUGE DES REFERES

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Aucun texte du C.P.C. ne permet de saisir le Juge des contentieux de la protection au fond d'une procédure dite "à jour fixe" y compris dans les cas d'urgence caractérisés.

En effet, la procédure à jour fixe est codifiée sous les articles 840 et suivants du C.P.C.

L'article 840 du C.P.C. dispose :

"Dans les litiges relevant de la procédure écrite ordinaire le président du tribunal peut, en cas d'urgence, autoriser le demandeur, sur sa requête, à assigner le défendeur à jour fixe. Il désigne, s'il y a lieu, la chambre à laquelle l'affaire est distribuée.

La requête doit exposer les motifs de l'urgence, contenir les conclusions du demandeur et viser les pièces justificatives.

Copie de la requête et des pièces doit être remise au président pour être versée au dossier du tribunal"

La procédure écrite ordinaire est celle où le ministère d'Avocat est obligatoire.

Or, devant le Juge des contentieux de la protection, le Ministère d'Avocat n'est pas obligatoire et la procédure est orale.

Pour autant, l'article 837 alinéa 1 du C.P.C. permet de mettre en œuvre la technique dite de la "passerelle", ce qui a notamment pour effet de permettre à une partie de saisir le Juge des référés, lequel peut en revanche être saisi d'heure à heure, afin d'obtenir une décision rapide de sa part renvoyant les parties, toujours en cas d'urgence, devant telle audience au fond dont il fixera la date.

Article 837 al. 1 du C.P.C. :

"A la demande de l'une des parties et si l'urgence le justifie, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection saisi en référé peut renvoyer l'affaire à une audience dont il fixe la date pour qu'il soit statué au fond. Il veille à ce que le défendeur dispose d'un temps suffisant pour préparer sa défense. L'ordonnance emporte saisine de la juridiction".

Ces observations formulées, la requérante es qualité de liquidateur judiciaire de la société PETITES LOCATIONS entend, aux travers la présente assignation, obtenir une Ordonnance, au visa de l'article 837 al. 1^{er} précité du C.P.C., renvoyant l'affaire à telle date qu'il plaira au juge des référés de fixer, à très bref délai, afin qu'il soit statuer sur les mérites de sa demande, laquelle procède d'une urgence particulière, ainsi qu'il le sera démontré.

* * *

La requérante entend voir déclarer inopposable, aux organes de la procédure collective de son administrée, la Société PETITES LOCATIONS, l'occupation, et donc nécessairement le bail, qui a été consenti à Monsieur Maxime DERRIEN, portant sur un appartement (lot 36), propriété de ladite société, dépendant d'un immeuble sis à NICE, 66 Rue de France, avec toutes les conséquences en découlant.

Par Arrêt en date du 1^{er} avril 2021, la Cour d'Appel d'Aix en Provence a prononcé la liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS (RCS de NICE sous le n° 521 414 276), laquelle exerçait une activité d'acquisition et de gestion d'immeubles, et a désigné l'exposant en qualité de liquidateur judiciaire (pièce n° 1).

Le montant du passif déclaré à la procédure collective de la Société PETITES LOCATIONS s'élève à 726.003,13 €, dont 555.585,08 € définitif, sans compter le passif post L.J.

Cette société est propriétaire de divers biens et droits immobiliers sis Commune de NICE, dont un appartement composant le lot 36 d'un immeuble sis à NICE, 66 Rue de France, (pièce n° 2).

Aux termes d'une Ordonnance en date du 6 novembre 2024 (pièce n° 3), Monsieur le Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de NICE à la procédure collective de L'E.U.R.L. PETITES LOCATIONS a ordonné la vente aux enchères publiques d'un certain nombre de biens immobiliers propriété de cette dernière, dont ledit appartement.

Cette ordonnance a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NICE le 17 décembre 2024, Vol. 2024 S 224 (pièce n° 2).

Conformément aux dispositions de l'article R 642-29-1 du Code de Commerce, applicable en la matière, le cahier des conditions de la vente doit être déposé au plus tard dans les deux mois suivant la publication de l'ordonnance du Juge Commissaire se substituant au commandement, et l'audience d'adjudication doit être fixée dans un délai compris entre deux et quatre mois suivant l'avis à partie saisie devant lui-même être signifié dans les cinq jours suivant le dépôt du C.D.C.V.

Le greffe du J.E.X. Immobilier du T.J. de NICE a précisé à l'avocat de la SCP BTSG² que la date d'adjudication pouvait être fixée au 15 mai 2025 (pièce n° 4).

Sur ce, à l'occasion de l'établissement en date du 29 janvier 2025 (pièce n° 5) du P.V. descriptif de cet appartement sis au 66 Rue de France (lot 36), il a été constaté son occupation par Monsieur Maxime DERRIEN lequel a remis à l'Huissier instrumentaire un bail qui lui aurait été consenti par la Société PETITES LOCATIONS (en réalité Monsieur ROCCETTI) le 15 janvier 2025 moyennant un loyer mensuel de 510 € outre 90 € de provision sur charge.

Ainsi que cela a déjà été exposé *supra*, la société PETITES LOCATIONS est en liquidation judiciaire depuis le 1^{er} avril 2021 et, en vertu du principe du dessaisissement, seule son liquidateur judiciaire (l'exposante) a qualité pour consentir un bail sur les biens de son administré.

Or, ce bail n'a jamais été consenti par la SCP BTSG² et il ne porte évidemment pas la signature de son représentant légal (Me GASNIER).

A l'évidence, c'est une nouvelle fois Monsieur ROCCETTI (l'associé unique de la société PETITES LOCATIONS) qui a consenti ce bail, et cela ne fait jamais que la cinquième fois qu'il agit de la sorte et contraint par conséquent le requérant es qualité à saisir justice aux fins de voir constater l'inopposabilité de ces baux (pièce n° 6).

Toujours est-il que le bail qui a été consenti à Monsieur Maxime DERRIEN ne l'a pas été par une personne ayant qualité pour le faire, puisque, au risque de se répéter, ce n'est pas la SCP BTSG² qui en est l'auteur.

Or, on sait que si le bail de la chose d'autrui n'est pas nul, de sorte qu'il produit ses effets dans les rapports entre le bailleur et le preneur tant que celui-ci en a la jouissance paisible, il est en revanche inopposable au véritable propriétaire du bien loué (Cass. Civ. 3^{ème} 2 février 2010, n° de pourvoi 08-11.233).

Et que, surtout, ce bail est en tout état de cause inopposable aux organes de la procédure collective en application des dispositions l'article L 641-9 alinéa 1 du Code de Commerce :

"Le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire emporte de plein droit, à partir de sa date, dessaisissement pour le débiteur de l'administration et de la disposition de ses biens même de ceux qu'il a acquis à quelque titre que ce soit tant que la liquidation judiciaire n'est pas clôturée. Les droits et actions du débiteur concernant son patrimoine sont exercés pendant toute la durée de la liquidation judiciaire par le liquidateur"

La SCP BTSG² es qualité de liquidateur judiciaire de la Société PETITES LOCATIONS n'est pas l'auteur de ce bail et n'a pas non plus été invitée à y concourir, au mépris de dispositions de la règle du dessaisissement édictée par l'article L 641-9 du Code de Commerce.

Or, la sanction de la violation de ces dispositions, est l'inopposabilité de l'acte concerné (qu'il s'agisse d'un contrat de location ou d'une vente) aux organes de la procédure collective, ainsi que le juge la Cour de Cassation :

"Attendu que les actes juridiques accomplis par le débiteur en liquidation judiciaire, dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens, ne sont pas frappés de nullité, mais simplement d'inopposabilité à la procédure collective" (Cass. Com. 23 mai 1995, n° 93-16.930, Bull. civ. IV, n° 150).

Et ce alors que la bonne foi de l'acquéreur, savoir son ignorance de l'état de liquidation judiciaire atteignant le propriétaire du bien concerné, est indifférente au jeu des règles du dessaisissement (Cass. Com. 2 avril 1996, n° 92-19.912, Bull. civ. IV, n° 103).

Même l'absence de mention au BODACC du jugement ouvrant une procédure de liquidation judiciaire reste sans influence sur les règles du dessaisissement (Cass. Com. 11 décembre 2001, n° 99-12.290, Act. Proc. Coll. 2002/4, n° 51).

Il est donc constant que le bail ayant été consenti à la requise est radicalement inopposable à la SCP BTSG² es qualité de liquidateur judiciaire de l'EURL PETITES LOCATIONS.

De sorte que la requérante es qualité est bien fondée :

- D'une part, à obtenir l'expulsion de Monsieur Maxime DERRIEN, ainsi que celle de tout occupant de son chef, si besoin est avec le concours de la force publique ;
- D'autre part, à solliciter sa condamnation à lui payer une indemnité d'occupation à compter de la présente assignation et jusqu'à son départ définitif des lieux ainsi que celui de tout éventuel occupant de son chef.

Concernant cette dernière demande, il y aura lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant indiqué dans le "bail" qui a été consenti, dans les conditions que l'on sait, savoir 600 € charges comprises.

En effet quand bien même ce "bail" est inopposable au requérant es qualité, il révèle nécessairement la valeur locative du bien immobilier dont il est l'objet.

Il s'agit par conséquent du montant de l'indemnité d'occupation qui sera mise à la charge de la requise.

L'ensemble de ces demandes ressort de la compétence du juge des contentieux de la protection statuant au fond.

Ainsi que cela a déjà été précisé en préambule de la présente assignation, l'article 837 alinéa 1 du C.P.C. permet, à la demande de l'une des parties, en l'espèce de la requérante es qualité, au juge des référés de renvoyer l'affaire à une audience dont il fixe la date pour qu'il soit statué au fond.

En l'espèce, l'urgence est caractérisée.

En effet, et tel que cela a également été rappelé *supra*, le juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS a rendu en date du 6 novembre 2024 (pièce n° 3), une Ordonnance prescrivant notamment la vente de l'appartement occupé par les requis dans les conditions que l'on sait.

La procédure de vente en la forme des saisies immobilière est enserrée dans des délais très stricts, l'audience d'adjudication étant d'ores et déjà fixée à l'audience du J.E.X. immobilier du T.J. de NICE du 15 mai 2025 (pièce n° 4).

Il est évident qu'une vente aux enchères publiques de ce bien occupé pas la requise dans les conditions ci-avant explicitées ne pourra qu'aboutir à un prix d'adjudication qui sera très sensiblement inférieur à ce que l'on peut en attendre d'un bien libre de toute occupation.

Ce qui cause évidemment préjudice à l'ensemble des créanciers de la procédure collective de la société PETITES LOCATIONS qui sont également représentés par la requérante es qualité.

Eu égard au délai incompressible pour mettre en œuvre puis pour parvenir à l'expulsion de la requise, seul le renvoi de la présente affaire au juge du fonds à une audience qui devra être fixée à très bref délai, afin qu'il soit statué sur les mérites des demandes de la requérante, est susceptible de permettre que ce bien soit libre de toute occupation lorsque son adjudication sera requise.

Dès lors, l'urgence présidant à la demande de la requérante es qualité de voir renvoyer la présente affaire à une audience, dont le juge des référés fixera la date pour qu'il soit statué au fond, est caractérisée.

PAR CES MOTIFS

Vu l'article 837 al. 1^{er} du C.P.C. ;

Voir le Juge des référés renvoyer l'affaire à une audience dont il fixera la date, à très bref délai, pour qu'il soit statué au fond sur les mérites des demandes du requérant es qualité, savoir :

"Vu le mail de Maître BRUNEAU, Huissier de Justice à NICE, en date du 29 janvier 2025 et le "bail" en date du 15 janvier 2025 ayant été consenti à Monsieur Maxime DERRIEN sur un appartement sis à NICE, 66 Rue de France (Lot 36) ;

Constater que ledit "bail" a été consenti par une personne qui ne disposait d'aucun droit ni titre ;

Dès lors déclarer inopposable ledit bail au requérant es qualité.

En tout état de cause ;

Vu l'Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 1^{er} avril 2021 ayant prononcé la liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS ;

Vu l'article L 641-9 alinéa 1 du Code de Commerce

Dire et juger inopposable à la SCP BTSG² es qualité de liquidateur judiciaire de la Société PETITS LOCATIONS ledit bail dès lors qu'il a été consenti sans le concours de cette dernière en sa qualité de liquidateur judiciaire de cette société.

Vu l'article 1240 du Code Civil ;

Condamner Monsieur Maxime DERRIEN à payer à la requérante es qualité une indemnité d'occupation mensuelle de 600 € à compter de la signification de la présente assignation et jusqu'à son départ définitif des lieux et celui de tout occupant de son chef.

Ordonner l'expulsion de Monsieur Maxime DERRIEN, ainsi que celle de tout occupant de son chef, des biens occupés, savoir un appartement (lot 36) dépendant d'un ensemble immobilier sis à NICE, 66 Rue de France.

Condamner Monsieur Maxime DERRIEN à payer à la requérante es qualité une somme de 1.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du C.P.C. ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance (article 696 du C.P.C.)".

SOUS TOUTES RESERVES

Pièces visées :

1. Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du en date du 1^{er} avril 2021 ;
2. Etat hypothécaire biens propriété de la Société PETITES LOCATIONS ;
3. Ordonnance Juge Commissaire en date du 6 novembre 2024 ;
4. Email greffe JEX immobilier T.J. NICE ;
5. Email de Me BRUNEAU en date du 29 janvier 2025 et bail consenti à Monsieur Maxime DERRIEN ;
6. Assignations (4) devant le juge des contentieux de la protection du T.J. de NICE aux fins d'inopposabilité de baux.

25 / 563

V. n. 25/15

ORDONNANCE

Anne-Christine HERRY-VERNIMONT
1^{ère} Vice-Présidente, pôle de proximité
Tribunal Judiciaire de Nice

Nous,
de la protection du Tribunal Judiciaire de NICE

Président de la juridiction des contentieux et

Vu la requête qui précède et les pièces à l'appui,

Vu les motifs exposés,

Vu les copies des pièces justificatives jointes,

Vu l'article 485 al. 2 du Code de procédure civile et l'urgence,

Autorisons La **SCP BTSG**, en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, **Maître Denis GASNIER**, es qualité de liquidateur judiciaire de la Société PETITES LOCATIONS, E.U.R.L immatriculée au RCS de NICE sous le n° 521 414 276, donc le siège social est sis à Nice (06100), 28, rue Philippe Andréani,

A délivrer assignation, aux fins de la requête qui précède, à :

- **Monsieur Maxime DERRIEN**, né le 20 janvier 2001 à CANNES, demeurant à NICE (06200), 66 Rue de France, lot 36

Devant nous, à notre audience des référés de la juridiction des contentieux et de la protection du Tribunal Judiciaire de NICE du lundi 03 février 2025 à 10h30

Disons que l'assignation devra être délivrée avant le vendredi 31 janvier 2025

Disons que la copie des pièces visées dans l'assignation sera annexée à cette dernière avant 15 heures.

Rappelons que la présente Ordonnance est exécutoire au seul vu de sa minute en application de l'article 495 al. 2 du Code de Procédure Civile.

Fait et ordonné en notre Cabinet
Au Palais de Justice de NICE

Le 31 janvier 2025

Anne-Christine HERRY-VERNIMONT
1^{ère} Vice-Présidente, pôle de proximité
Tribunal Judiciaire de Nice

*juste des contentieux
de la protection*



Gilles BROCA
 Avocat au Barreau de NICE
 9 rue Alfred Mortier 06000 NICE
 ☎ 07 82 06 58 74
 Email : nice.avocat@gmail.com
 CASE PALAIS N° 250

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE
 CIVIL

30 JAN. 2025

ARRIVEE

**REQUETE AUX FINS D'ETRE AUTORISE A
 ASSIGNER EN REFERE D'HEURE A HEURE
 A MADAME LE PRESIDENT DE LA JURIDICTION
 DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION
 DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE**

La **SCP BTSG²**, en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, **Maître Denis GASNIER**, es qualité de liquidateur judiciaire de la Société **PETITES LOCATIONS**, E.U.R.L. immatriculée au RCS de NICE sous le n° 521 414 276, donc le siège social est sis à Nice (06100), 28, rue Philippe Andréani,

Ayant pour Avocat **Maître Gilles BROCA** du Barreau de Nice, y demeurant 9 Rue Alfred Mortier, 06000 Nice – Tél. 07.82.06.58.74 – E.mail nice.avocat@gmail.com,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Par Arrêt en date du 1^{er} avril 2021, la Cour d'Appel d'Aix en Provence a prononcé la liquidation judiciaire de la société **PETITES LOCATIONS** (RCS de NICE sous le n° 521 414 276), laquelle exerçait une activité d'acquisition et de gestion d'immeubles, et a désigné l'exposante en qualité de liquidateur judiciaire (pièce n° 1).

Cette société est propriétaire de divers biens et droits immobiliers sis Commune de NICE, dont un apparemment sis au 66 Rue de France, lot 36 (pièce n° 2).

Aux termes d'une Ordonnance en date du 6 novembre 2024 (pièce n° 3), Monsieur le Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de NICE à la procédure collective de L'E.U.R.L. **PETITES LOCATIONS** a ordonné la vente aux enchères publiques d'un certain nombre de biens immobiliers propriété de cette dernière, dont celui sis au 66 Rue de France, lot 36.

Cette ordonnance a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NICE le 17 décembre 2024, Vol. 2024 S 224 (pièce n° 2).

Conformément aux dispositions de l'article R 642-29-1 du Code de Commerce, applicable en la matière, le cahier des conditions de la vente doit être déposé au plus tard dans les deux mois suivant la publication de l'ordonnance du Juge Commissaire se substituant au commandement, et l'audience d'adjudication doit être fixée dans un délai compris entre deux et quatre mois suivant l'avis à partie saisie devant lui-même être signifié dans les cinq jours suivant le dépôt du C.D.C.V.

Le greffe du J.E.X. Immobilier du T.J. de NICE a précisé à l'avocat de la SCP BTSG² que la date d'adjudication pouvait être fixée au 15 mai 2025 (pièce n° 4).

Sur ce, à l'occasion de l'établissement en date du 29 janvier 2025 (pièce n° 5) du P.V. descriptif de cet appartement sis au 66 Rue de France (lot 36), il a été constaté son occupation par Monsieur Maxime DERRIEN lequel a remis à l'Huissier instrumentaire un bail qui lui aurait été consenti par la Société PETITES LOCATIONS (en réalité Monsieur ROCCETTI) le 15 janvier 2025 moyennant un loyer mensuel de 510 € outre 90 € de provision sur charge.

Ainsi que cela a déjà été exposé *supra*, la société PETITES LOCATIONS est en liquidation judiciaire depuis le 1^{er} avril 2021 et, en vertu du principe du dessaisissement, seule son liquidateur judiciaire (l'exposante) a qualité pour consentir un bail sur les biens de son administré.

Or, ce bail n'a jamais été consenti par la SCP BTSG² et il ne porte évidemment pas la signature de son représentant légal (Me GASNIER).

A l'évidence, c'est une nouvelle fois Monsieur ROCCETTI (l'associé unique de la société PETITES LOCATIONS) qui a consenti ce bail, et cela ne fait jamais que la cinquième fois qu'il agit de la sorte et contraint par conséquent le requérant en qualité à saisir justice aux fins de voir constater l'inopposabilité de ces baux (pièce n° 6).

Toujours est-il que le bail qui a été consenti à Monsieur DERRIEN ne l'a pas été par une personne ayant qualité pour le faire, puisque, au risque de se répéter, ce n'est pas la SCP BTSG² qui en est l'auteur.

Or, on sait que si le bail de la chose d'autrui n'est pas nul, de sorte qu'il produit ses effets dans les rapports entre le bailleur et le preneur tant que celui-ci en a la jouissance paisible, il est en revanche inopposable au véritable propriétaire du bien loué (Cass. Civ. 3^{ème} 2 février 2010, n° de pourvoi 08-11.233).

Et que, surtout, ce bail est en tout état de cause inopposable aux organes de la procédure collective en application des dispositions l'article L 641-9 alinéa 1 du Code de Commerce :

"Le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire emporte de plein droit, à partir de sa date, dessaisissement pour le débiteur de l'administration et de la disposition de ses biens même de ceux qu'il a acquis à quelque titre que ce soit tant que la liquidation judiciaire n'est pas clôturée. Les droits et actions du débiteur concernant son patrimoine sont exercés pendant toute la durée de la liquidation judiciaire par le liquidateur"

La SCP BTSG² en qualité de liquidateur judiciaire de la Société PETITES LOCATIONS n'est pas l'auteur de ce bail et n'a pas non plus été invitée à y concourir, au mépris de dispositions de la règle du dessaisissement édictée par l'article L 641-9 du Code de Commerce.

Or, la sanction de la violation de ces dispositions, est l'inopposabilité de l'acte concerné (qu'il s'agisse d'un contrat de location ou d'une vente) aux organes de la procédure collective, ainsi que le juge la Cour de Cassation :

"Attendu que les actes juridiques accomplis par le débiteur en liquidation judiciaire, dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens, ne sont pas frappés de nullité, mais simplement d'inopposabilité à la procédure collective" (Cass. Com. 23 mai 1995, n° 93-16.930, Bull. civ. IV, n° 150).

Cela étant rappelé, la requérante est bien fondée à être autorisée à assigner d'heure à heure Monsieur Maxime DERRIEN, la titulaire du bail, devant le juge des référés afin que ce dernier renvoi, au visa de l'article 837 al. 1 du C.P.C., les parties au fond devant le juge des contentieux et de la protection à telle date qu'il fixera à très bref délai, afin qu'il soit statuer sur les mérites des demandes de la requérante, telle qu'exposées dans l'assignation pour laquelle la présente autorisation est sollicitée.

Il y a en l'espèce urgence à ce que le juge des référés statue sur cette demande de "passerelle" pour les mêmes raisons qu'il y urgence à ce qu'il soit statué au fond sur la demande de la requérante.

En effet, et ainsi que cela a déjà été précisé *supra*, le juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS a rendu en date du 6 novembre 2024 (pièce n° 3), une Ordonnance prescrivant notamment la vente de l'appartement occupé par Madame Marieme BARRO dans les conditions qui viennent d'être précisées.

La procédure de vente en la forme des saisies immobilière est enserrée dans des délais très strictes, l'audience d'adjudication étant d'ores et déjà fixée à l'audience du J.E.X. immobilier du T.J. de NICE du 15 mai 2025 (pièce n° 4).

Il est évident qu'une vente aux enchères publiques de ce bien occupé dans les conditions ci-avant explicitées ne pourra qu'aboutir à un prix d'adjudication qui sera très sensiblement inférieur à ce que l'on peut en attendre d'un bien libre de toute occupation.

Ce qui cause évidemment préjudice à l'ensemble des créanciers de la procédure collective de la société PETITES LOCATIONS qui sont également représentés par la requérante es qualité.

Eu égard au délai incompressible pour mettre en œuvre puis pour parvenir à l'expulsion de l'occupant, seul le renvoi de l'affaire au juge du fonds à une audience très proche est susceptible de permettre que ce bien soit libre de toute occupation lorsque son adjudication sera requise.

Etant rappelé qu'il n'est pas possible d'être autorisé à assigner à 'jour fixe" devant le juge des contentieux de la protection.

En effet, la procédure à jour fixe est codifiée sous les articles 840 et suivants du C.P.C., lequel dispose :

"Dans les litiges relevant de la procédure écrite ordinaire, le président du tribunal peut, en cas d'urgence, autoriser le demandeur, sur sa requête, à assigner le défendeur à jour fixe. Il désigne, s'il y a lieu, la chambre à laquelle l'affaire est distribuée."

La requête doit exposer les motifs de l'urgence, contenir les conclusions du demandeur et viser les pièces justificatives.

Copie de la requête et des pièces doit être remise au président pour être versée au dossier du tribunal"

La procédure écrite ordinaire est celle où le ministère d'Avocat est obligatoire.

Or, devant le Juge des contentieux de la protection, le Ministère d'Avocat n'est pas obligatoire et la procédure est orale.

Dès lors, l'urgence présidant à la demande de la requérante es qualité d'être autorisée à assigner en référé d'heure à heure est caractérisée.

Etant rappelé à cet égard que l'article 485 du C.P.C dispose :

"La demande est portée par voie d'assignation à une audience tenue à cet effet aux jour et heure habituels des référés.

Si, néanmoins, le cas requiert célérité, le juge des référés peut permettre d'assigner, à heure indiquée, même les jours fériés ou chômés".

C'est pourquoi, Madame Le Président, la requérante es qualité requiert qu'il vous plaise de bien vouloir l'autoriser à assigner d'heure à heure **Monsieur Maxime DERRIEN**, né le 20 janvier 2001 à CANNES, demeurant à NICE (06200), 66 Rue de France, lot 36 ;

Afin qu'il soit statué sur les mérites de l'assignation annexée à la présente requête.

Fait à NICE, le 30 janvier 2025

Pièces annexés :

- Projet d'assignation en référé et :
- 1. Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du en date du 1^{er} avril 2021 ;
- 2. Etat hypothécaire biens propriété de la Société PETITES LOCATIONS ;
- 3. Ordonnance Juge Commissaire en date du 6 novembre 2024 ;
- 4. Email greffe JEX immobilier T.J. NICE ;
- 5. Email de Me BRUNEAU en date du 29 janvier 2025 et bail consenti à Monsieur DERRIEN ;
- 6. Assignations (4) devant le juge des contentieux de la protection du T.J. de NICE aux fins d'inopposabilité de baux.

1137

PREMIERE EXPEDITION (1030)

Réf:308 363 // BB
Acte 25 . 2160 (ASA)

PROCES VERBAL DE SIGNIFICATION

Le VENDREDI TRENTE ET UN JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ
à Treize Heures Sept Minutes

lors de la signification de la copie du présent acte à :

Monsieur DERRIEN Maxime
Né(e) le 20/01/2001 à Cannes
66 rue de France lot 36 étage 5 2ème porte face esc droite 06200 NICE

Le copie du présent acte a été déposée à l'étude.

N'ayant pu, lors de mon passage, avoir aucune indication sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, ces circonstances rendant impossible la remise à personne ou à une personne présente acceptant de recevoir la copie de l'acte, pour les motifs ci-après : Le Destinataire est absent En l'absence du destinataire et vérifications faites que le destinataire est domicilié à l'adresse indiquée suivant les éléments ci-après : Le domicile est confirmé par CDJ lors d'une précédente visite. La personne requise m a confirmé par téléphone son domicile

Conformément à l'article 656 du C.P.C., la copie du présent acte est conservée à l'étude pendant 3 mois sous enveloppe fermée, ne portant que l'indication des noms et adresse du destinataire de l'acte, et le cachet de l'huissier apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage daté de ce jour, mentionnant la remise de la copie, la nature de l'acte, le nom du requérant, ainsi que le nom de la personne ayant reçu la copie de l'acte, a été laissé au domicile ou à la résidence du destinataire. La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C. a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification le 31/01/2025.

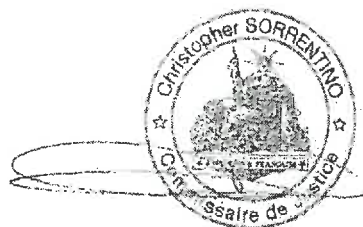
La copie de cet acte comporte 213 Feuilles

COUT définitif détaillé de l'ACTE

Cet acte a été remis par Clerc assermenté, suivant les déclarations, qui lui ont été faites. Je vise, conformément à la Loi, les mentions relatives à la signification.

DETAIL DU COUT DE L'ACTE

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Emolument a.R444-3 C. Com | 36.56 |
| Frais de déplacement a.A444-48 | 9.40 |
| Total Hors-Taxes | 45.95 |
| TVA au taux de 20.00 % | 9.19 |
| Affranchissement | 2.78 |
| COUT D'ACTE TOTAL T.T.C. | 57.93 |



Christopher SORRENTINO

1138

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

Service de proximité

EXTRAITS DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE NICE (A.M)

**ORDONNANCE DE REFERE
du 07 Février 2025**

Minute n° **148/25R**

S.C.P. BTSG² c/ DERRIEN

DU 07 Février 2025

N° RG 25/00566 - N° Portalis DBWR-W-B7J-QHIQ

DEMANDERESSE:

S.C.P. BTSG²

en son établissement secondaire 51 rue Maréchal Joffre 06000
NICE

prise en la personne de Me Denis GASNIER es-qualités de
liquidateur judiciaire de l'EURL PETITES LOCATIONS
28 rue Philippe Andréani
06100 NICE

représenté par Me Gilles BROCA, avocat au barreau de NICE

DEFENDEUR:

Monsieur Maxime DERRIEN

né le 20/01/2001 à CANNES (06)

66 rue de France

Lot 36

06200 NICE

non comparant, ni représenté

COMPOSITION DE LA JURIDICTION:

Lors des débats et du délibéré :

JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION :

Madame Stéphanie LEGALL, Juge au Tribunal judiciaire de Nice,
assistée lors des débats par Monsieur Amédée TOUKO-TOMTA,
Greffier et lors de la mise à disposition par Mme Magali
MARTINEZ, Greffier qui a signé la minute avec la présidente

copie certifiée conforme

à Me BROCA

à M. DERRIEN (LRAR)

Le **07.02.2025**

DEBATS : A l'audience publique du 03 Février 2025, l'affaire a été
mise en délibéré, les parties ont été avisées que la décision sera
rendue par mise à disposition au greffe **le 07 Février 2025**

DECISION : ordonnance réputée contradictoire rendue en premier
ressort et par mise à disposition au greffe le 07 Février 2025

EXPOSE DU LITIGE

L'EURL PETITES LOCATIONS est propriétaire de divers biens et droits immobiliers situés sur la commune de NICE (06200) dont un appartement sis 66 rue de France, 5^{ème} étage, lot 36.

La Cour d'appel d'Aix en Provence a, selon arrêt du 1^{er} avril 2021, prononcé la liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS dont l'objet portait sur l'activité d'acquisition et de gestion d'immeubles et désigné la SCP BTSG² en qualité de liquidateur judiciaire.

Selon ordonnance du 06 novembre 2024, le juge commissaire du tribunal de commerce de NICE à la procédure collective de l'EURL PETITES LOCATIONS a ordonné la vente aux enchères publiques d'un certain nombre de biens immobiliers dont celle-ci est propriétaire en particulier celui sis à NICE 06200, 66 rue de France, 5^{ème} étage, lot 36. Cette décision a été publiée au Service de la Publicité Foncière le 17 décembre 2024, Vol 2024 S 224.

Les diligences de l'article R 642-29-1 du code de commerce ont été engagées et la date prévisible de l'audience d'adjudication devant le juge de l'exécution fixée au 15 mai 2025.

Un jugement du tribunal de commerce de NICE en date du 24 mai 2022 a fait notamment interdiction à Monsieur Frédéric ROCCETTI, ancien gérant de l'EURL PETITES LOCATIONS, de diriger, gérer, administrer, contrôler directement ou indirectement, toute entreprise commerciale et ce pendant une durée de cinq ans et dit que ces condamnations sont assorties de l'exécution provisoire.

Or, il résulte d'un mail de Maître Eric BRUNEAU, commissaire de justice associé au sein de la SAS Christopher SORRENTINO Eric BRUNEAU, titulaire d'un office d'huissiers de justice à NICE 06000, mandaté par la requérante, en date du 29 janvier 2025 adressé au conseil de la requérante, qu'il a pu accéder à l'appartement de la société PETITES LOCATIONS au sein de la copropriété sise 66 rue de France 06200 NICE, (lot 36) et se faire communiquer par Monsieur Frédéric ROCCETTI le bail meublé qu'il a consenti à Monsieur Maxime DERRIEN.

Selon requête du 30 janvier 2025, la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER a, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS a saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de NICE aux fins d'être autorisée à assigner en référé d'heure à heure le ou les occupants de l'appartement sur le fondement de l'article 837 alinéa 1^{er} du code de procédure civile afin de renvoyer l'affaire au fond à une audience à très bref délai, dire inopposable à la SCP BTSG² en sa qualité de liquidateur judiciaire de l'EURL PETITES LOCATIONS le bail meublé consenti sans son concours par Monsieur Frédéric ROCCETTI à Monsieur Maxime DERRIEN sur un appartement sis à NICE, 66 rue de France, 5^{ème} étage, lot 36, condamner Monsieur Maxime DERRIEN à une indemnité d'occupation mensuelle de 600,00 euros à compter de la signification de l'assignation et jusqu'à son départ définitif des lieux ainsi que celui de tout occupant de son chef, ordonner son expulsion des lieux loués ainsi que celle de tous occupants de son chef, enfin, le condamner à lui régler une somme de 1 000,00 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance sur le fondement de l'article 696 de ce même code.

Par ordonnance n° de minute 25/16 du 31 janvier 2025, Madame la première vice-présidente statuant en qualité de juge des contentieux de la protection a, en vertu de l'article 485 alinéa 2 du code de procédure civile, fait droit à la requête de la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS et l'a autorisé à faire assigner Monsieur Maxime DERRIEN à l'audience des référés du lundi 03 février 2025 à 10h30, précisant que l'assignation devra être délivrée avant le jeudi 31 janvier 2025 à 15 heures.

C'est ainsi que par acte d'huissier en date du 31 janvier 2025 à 13 h 07, auquel il y a lieu de se reporter pour l'exposé de l'intégralité de ses demandes et moyens, la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER a, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS fait assigner Monsieur Maxime DERRIEN, en référé devant le juge du contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de NICE, pôle de la proximité, à l'audience du 03 février 2025 à 10h30 aux fins au visa des dispositions de l'article 837 alinéa 1^{er} du code de procédure civile, de renvoyer l'affaire à une audience tenue par le juge des contentieux de la protection au fond à très bref délai en vue de statuer sur ses demandes émises es qualité à l'encontre du défendeur sur le fondement des articles L 641-9 alinéa 1^{er} du code de commerce et 1240 du code civil et :

-constater que le « bail meublé » consenti par Monsieur Frédéric ROCCETTI à Monsieur Maxime DERRIEN portant sur un appartement sis à NICE 06200, 66 rue de France, 5^{ème}

étage, lot n°36, l'a été par une personne qui ne disposait d'aucun droit ni titre et sans son concours es qualités,

-déclarer ledit bail inopposable à son égard es qualité.

En tout état de cause,

-condamner Monsieur Maxime DERRIEN à lui régler es qualité une indemnité d'occupation mensuelle de 600,00 euros à compter de la signification de l'assignation et jusqu'à son départ définitif des lieux et celui de tous occupants de son chef,

-ordonner l'expulsion de Monsieur Maxime DERRIEN ainsi que celle de tous occupants de son chef du bien occupé, à savoir un appartement sis à NICE 06200, 66 rue de France, 5ème étage, lot n°36,

-condamner Monsieur Maxime DERRIEN à lui payer es qualité une somme de 1 000,00 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

Vu les articles 446-2 et 455 du code de procédure civile,

A l'audience du 03 février 2025, la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS représentée par son conseil, Maître BROCA a maintenu ses prétentions et moyens développés dans son assignation et confirmé sa demande de recourir à la voie de la passerelle du dossier au fond.

Monsieur Maxime DERRIEN n'a pas comparu à l'audience, ni personne pour lui, bien que régulièrement assigné par remise de l'acte à l'étude du commissaire de justice instrumentaire.

Le délibéré a été fixé au 07 février 2025.

MOTIFS DE LA DECISION

L'article 472 du code de procédure civile dispose que si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond.

Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application des dispositions de l'article 837 du code de procédure civile, à la demande de l'une des parties et si l'urgence le justifie, le juge des contentieux de la protection saisi en référé peut renvoyer l'affaire à une audience dont il fixe la date pour qu'il soit statué au fond.

Il veille à ce que le défendeur dispose d'un temps suffisant pour préparer sa défense.

L'ordonnance emporte saisine de la juridiction.

Selon les dispositions de l'article 9 de ce même code, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

En l'espèce, la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS représentée par son conseil, Maître BROCA expose au soutien de son action qu'un contrat de bail meublé a été consenti par le gérant de l'EURL PETITES LOCATIONS, aujourd'hui en liquidation judiciaire sans être titulaire de droits au défendeur sur un bien d'habitation dont elle est propriétaire et alors que la vente aux enchères de l'immeuble occupé est prévue devant le juge de l'exécution le 15 mai 2025.

Elle produit le bail meublé signé le 15 janvier 2025 par Monsieur Maxime DERRIEN et consenti par la SARL PETITES LOCATIONS portant sur un studio meublé mansardé sis 66 rue de France, 5ème étage (lot 36) moyennant le règlement d'un loyer mensuel de 510,00 euros et d'un forfait de charges de 90,00 euros soit un total de 600,00 euros par mois.

La demande présentée par la requérante fondée notamment sur la transmission de ce bail meublé par Maître BRUNEAU, commissaire de justice mandaté par elle apparaît parfaitement légitime mais est afférente à un débat sur le fond du droit, à savoir la question de l'opposabilité d'un bail d'habitation meublé consenti par le gérant d'une société gestionnaire de biens immobilier dans un immeuble appartenant à celle-ci au mépris d'une liquidation judiciaire et de la désignation d'un liquidateur judiciaire chargé de gérer ses biens ainsi que du sort du ou des occupants du logement, objet de ce bail alors qu'une vente aux enchères des biens immobiliers de cette société a été ordonnée par la justice devant le juge de l'exécution et fixée au 15 mai 2025.

Si la présente affaire présente assurément un caractère d'urgence, elle relève toutefois de la connaissance du juge des contentieux de la protection statuant au fond, sera renvoyée à l'audience civile **du mardi 25 février 2025 à 15 heures 45**.

La présente ordonnance, notifiée par le greffe selon lettre recommandée avec accusé de réception, qui saisit la juridiction de renvoi tient lieu de convocation des parties à cette audience.

Les dépens, les droits et les demandes des parties sont donc réservés jusqu'en fin d'instance.

PAR CES MOTIFS

Nous, juge des contentieux de la protection statuant en référé, par ordonnance réputée contradictoire, en premier ressort et par mise à disposition au greffe :

Faisons droit à la demande la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS,

Renvoyons les parties et la présente affaire devant le juge des contentieux de la protection statuant au fond, à l'audience civile **du mardi 25 février 2025 à 15 heures 45**,

Rappelons que la présente ordonnance, notifiée par le greffe selon lettre recommandée avec accusé de réception, qui saisit la juridiction de renvoi tient lieu de convocation des parties à cette audience,

Réserveons les dépens, les droits et les demandes respectives des parties jusqu'en fin d'instance.

Le Greffier,



Le Juge des contentieux de la protection,



COPIE CERTIFIÉE CONFORME
2025
25



1752

**CONCERNANT LE 7^{EME} LOT DE LA VENTE (LOT 35
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE
NICE, 66 RUE DE FRANCE, CADASTRE SECTION
KW 239)**

P.V. DESCRIPTIF EN DATE DU 29 JANVIER 2025

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

**"BAIL" EN DATE DU 10 JANVIER 2025 CONSENTI A
MADAME BARRO**

ASSIGNATION EN INOPPOSABILITE DE BAIL

**ORDONNANCE DE REFERE EN DATE DU 7 FEVRIER 2025
(PASSERELLE A L'AUDIENCE DE FOND DU 25 FEVRIER 2025
A 15H45)**

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

Adriana ROCHE
 Commissaire de Justice - Huissier de Justice Salarié

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

EXPEDITION

REF : 307 837

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

- - - - -

Le MERCREDI VINGT NEUF JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ

A LA REQUETE DE :

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

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

Il m'a été déclaré :

La société PETITES LOCATIONS est propriétaire de plusieurs biens immobiliers.

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

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

1166

L'un des biens immobiliers appartenant à la société PETITES LOCATIONS est situé au 66 Rue de France (lot 35) - 06000 NICE.

Nous vous requérons à l'effet de dresser le procès-verbal de description conformément aux dispositions de l'article R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

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

Certifie m'être transporté ce jour à partir de 10h55 au 66 rue de France - 06000 NICE à l'effet d'accomplir la mission qui m'a été confiée :

Là étant, je procède aux constatations suivantes en présence de :

- Monsieur Richard AUDA (société PARMEXPERTS), en charge de réaliser les diagnostics immobiliers,
- Monsieur Federico ROCCETTI, associé de la société PETITES LOCATIONS, avec lequel un rendez-vous a été pris au préalable et qui me permet d'accéder aux lieux.

1 - GÉNÉRALITÉS

A – LOCALISATION

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

Celui-ci est cadastré section KW 239.

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

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

L'environnement est urbain.

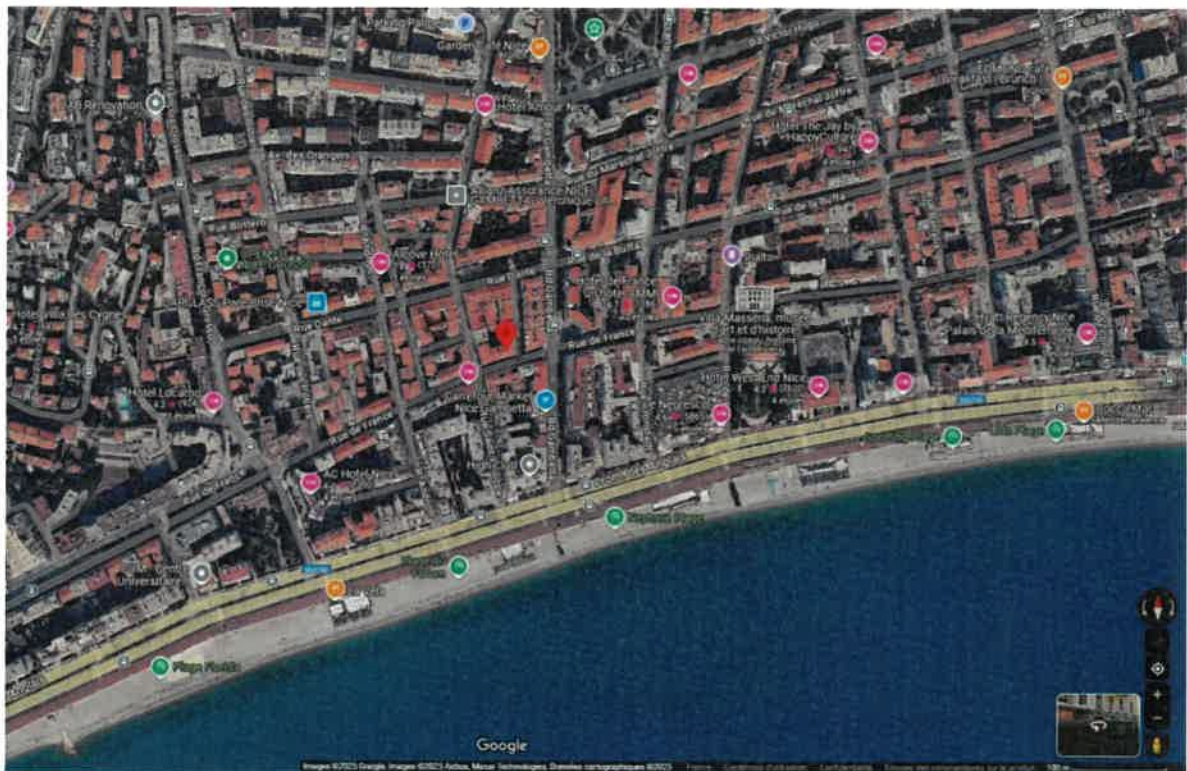
Le voisinage est composé d'immeubles d'habitations collectives. Des commerces sont situés au rez-de-chaussée des immeubles.

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

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

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

- Lot 35 : une chambre mansardée,
Et les 4/1000^e des parties communes générales.



66 rue de France

 Numéro d'immatriculation: **AE5881032**

Informations

Adresse de référence

66 r de france 06000 Nice

Représentant légal

Représentant :

CABINET LUCIEN CROUZET ET SYDNEY BREIL syndic professionnel

SIRET :

96580089100010, NICE

Mandat :

Exerce "un mandat de syndic"

Identification de la copropriété

Date du règlement de la copropriété :

26/03/1957

Nombre total de lots :

48

Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) :

31

Lots d'habitation :

29

Lots de stationnements / garages :

0

Type de syndicat de copropriétaires :

principal ou unique

Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat :

0 / 0 / 0

Syndicat coopératif :

non

Résidence service :

non

B – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ET OCCUPATION

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

Monsieur ROCSETTI me présente une copie du bail relatif à cet appartement.

Il apparaît donc que le lot 35 est **occupé**.

Ledit bail a été consenti par la SARL PETITES LOCATIONS à Madame BARRO Marieme, née le 8 août 1987.

Le bail a été établi le 10 janvier 2025 (postérieurement à la date d'ouverture de la procédure de liquidation judiciaire).

Il s'agit d'un contrat « location meublée ». La location a été consentie pour une durée d'une année à compter du 10 janvier 2025.

Le loyer a été consenti pour un montant de 470 euros plus 80 euros de provision sur charges soit un total de 550 euros mensuels.

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

C – SYNDIC ET CHARGES

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

Il m'a été déclaré que les charges annuelles pour le lot n° 35 s'élevaient à la somme de 373,42 euros (exercice 2023).

| | Postes à repartir | Total | Base | Taux/m² | Quote-part | Locatif |
|------|--|----------|------|---------|---------------|---------------|
| 0035 | Mansarde Etage: Cinquième | | | | | |
| | CHARGES COMMUNES GENERALES | 26988.07 | 1034 | 4 | 104.40 | 0.00 |
| | CHARGES ESCALIER | 23557.68 | 689 | 4 | 136.76 | 87.07 |
| | EAU FROIDE S/COMPTEURS. Index : 426.00 / 428.00 | 4233.58 | 1042 | 2.00 | 8.13 | 8.13 |
| | LOCATION COMPTEURS | 1147.13 | 35 | 1 | 32.78 | 32.78 |
| | PARLOPHONE | 1026.63 | 30 | 1 | 34.22 | 34.22 |
| | TRX REMPLT PETITE TOITURE | 6564.16 | 1034 | 4 | 25.39 | 0.00 |
| | TRX REMPLT LITEAUX GDE TOITURE | 8205.24 | 1034 | 4 | 31.74 | 0.00 |
| | TOTAL DU LOT | | | | 373.42 | 162.20 |
| | Dont TVA | | | | 66.46 | 30.90 |

J'annexerai au présent procès-verbal de description les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale datés du 10 juillet 2022, du 9 octobre 2023 et du 11 juin 2024.

D – CHAUFFAGE ET RÉSEAUX

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

L'immeuble est raccordé au réseau de fibre internet.

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

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

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

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



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Énergétique
Étanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics Immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

ATTESTATION ABSENCE CHAUFFAGE

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la mission qui m'a été confié, pour le bien situé,
66, Rue de France 06000 NICE
Lot numéro 35,
j'atteste par la présente ne pouvoir délivrer le diagnostic de performance énergétique (DPE).
Le bien étant dépourvu de système de chauffage, nous sommes dans l'impossibilité d'établir les étiquettes de consommation énergétique exprimées en KW/H/m2/an ainsi que les consommations de gaz à effets de serre, selon les nouvelles dispositions du 1^{er} Juillet 2021.

Fait à Nice 29/01/2025

Pour PARMEXPERTS :

Richard AUDA
Président
Signature :

S.A.S. PARMEXPERTS

Nice Leader Immobilier
66 Route de Grimaldi 06100 NICE
Tel: 04 93 07 06 50 - 04 93 04 82 87 00 50
Mail: contact@parmexperts.fr
SIRET 530 900 430 0025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 75 633 860 486

LE CLIENT:

**SAS SORRENTINO-
BRUNEAU**

2 – DESCRIPTION

L'appartement est situé au 5^e étage, porte face à l'escalier. La porte de l'appartement est équipée d'une serrure électronique.



L'appartement est composé comme suit :

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

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

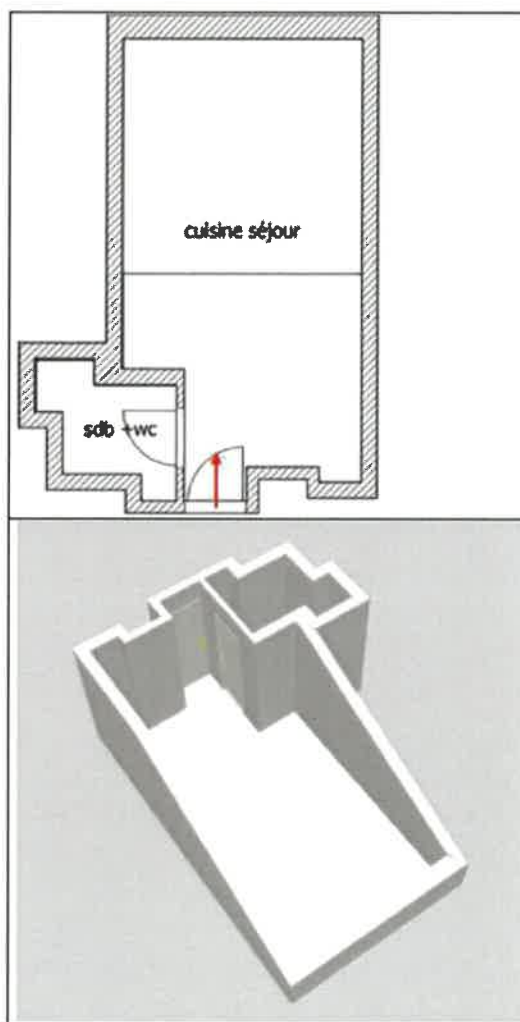
Il ressort de celui-ci que l'appartement dispose d'une surface Loi Carrez de 9.02 m² et d'une surface au sol totale de 11.10 m².

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

| Parties de l'immeuble bâties visitées | Superficie privative au sens Carrez | Surface au sol | Commentaires |
|---|-------------------------------------|----------------|--------------|
| 5 ^{ème} étage - Cuisine / Séjour | 6,86 | 8,94 | |
| 5 ^{ème} étage - Salle d'eau + Wc | 2,16 | 2,16 | |

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

Surface loi Carrez totale : 9,02 m² (neuf mètres carrés zéro deux)
Surface au sol totale : 11,10 m² (onze mètres carrés dix)



Pièce principale :

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

Le sol est revêtu de carreaux de marbre.

Les murs sont constitués de plâtre lisse peint en blanc.

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

Je constate la présence de dommages liés à des infiltrations d'eau sur la surface du plafond, notamment en périphérie de la fenêtre de toit.

La pièce est accessible depuis le palier par une porte à un vantail battant.

La pièce bénéficie d'une fenêtre de toit. Il s'agit de la seule baie de la pièce.

L'éclairage est fourni par une dalle lumineuse.

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

Des placards en inox sont installés en partie haute du mur de droite. Un réfrigérateur table top, un four micro-ondes, un four et une plaque de cuisson d'appoint sont visibles au sein de l'espace cuisine.

Actuellement, un lave-linge est installé à l'angle de la pièce, au fond à droite, à proximité du climatiseur. Une arrivée d'eau et un siphon sont présents dans cette zone.

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

Une réservation de forme ronde est réalisée au travers du plafond afin de permettre le passage de la gaine de l'appareil de climatisation portable.

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







Salle de douche :

Le sol est revêtu de carreaux de marbre du même type que celui de la pièce principale.

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

Le plafond est revêtu de plâtre lisse peint. Je constate la présence de dommages liés à des infiltrations d'eau sur la surface du plafond.

La pièce est accessible par une porte à un vantail battant.

Une douche est aménagée à l'angle de la pièce, au fond à droite. La cabine de douche est équipée d'un mitigeur thermostatique, d'un flexible, d'une douchette et d'une barre de douche.

Un sanibroyeur est installé dans ce volume, face à la porte d'accès. Des évacuations s'étendent en direction du coffrage situé au sein de la pièce, à l'arrière de l'appareil.

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

Un lavabo en faïence blanche, de forme rectangulaire, est installé du côté droit en entrant.

Un meuble sous vasque à deux vantaux est également présent.

Une armoire à pharmacie à deux vantaux est fixée au mur, au-dessus du lavabo.

L'éclairage est fourni par une dalle lumineuse.



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

Plus rien n'étant à constater à 11h20, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

COUT : HUIT CENT DIX SEPT EUROS ET 99 Cts.

Durée sur les lieux : de 10h55 à 11h20 : 25 mn

Durée gestion, administratif, demandes de documents, correspondances e-mail et téléphone, prises de rendez-vous, investigations préalables (forfait) : 1 heure

Transport A/R (forfait) 30 minutes/2 :15 mn

Rédaction/mise en forme (forfait) :2 heures

Total : 3 heures 40 mn

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Article A 444-28 (n° 114) | 221.36 € |
| Article A 444-29 (n° 114) | 450.90 € |
| 75.15 € x 6 | |
| Article 18 : Frais de Déplacement | 9.40 € |
| Total H.T. | 681.66 € |
| T.V.A. | 136.33 € |
| TOTAL T.T.C. | 817.99 € |

Maître Eric BRUNEAU
Commissaire de Justice



3 – ANNEXES

- Bail
- Diagnostics
- PV d'assemblées générales



PARMEXPERTS

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

ns6

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

NICE, le 29/01/2025

Nos Références : 25/IMO/12889

Objet : Envoi des résultats des rapports d'expertises

Madame, Monsieur,

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ...**Alpes-Maritimes**
Adresse :**66, Rue de France**
Commune :**06000 NICE**
Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 35

Désignation du propriétaire

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

Objet de la mission :

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

Si les numéros de lot des biens n'ont pas été indiqués faute de présentation du titre de propriété, veuillez les préciser. (Désignation du bâtiment). Il est rappelé qu'il appartient au propriétaire, à réception du rapport, de vérifier l'exactitude des mentions concernant la matérialité et la composition des lieux ainsi que de s'assurer que la totalité des pièces composant l'immeuble a été examinée et de signaler tout manquement.

Nous restons à votre disposition pour toute information ou action complémentaire.

En vous remerciant pour votre confiance, recevez, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Richard AUDA

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

Objet de la mission :

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

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

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

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

Personne à contacter (avec tel) : ... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
 Type de bien à expertiser : **Habitation (partie privative d'immeuble)**
 Catégorie du bien : **(IGH/ERP) Autres**
 Date du permis de construire : **1959**
 Section cadastrale : **Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239**
 Numéro de lot(s) : **Lot numéro 35,**
 Lots rattachés : ☐ Cave , ☐ Garage , ☐ Terrain , ☐ Autre
 Périmètre de repérage :
 Autres informations : ☐ Ascenseur, ☐ Animaux
 **< 50 m²**
 Remise des clefs :
 Date et heure de la visite : **29/01/2025 à 11 h 00** durée approximative **01 h 00**
 Précisions :

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

Mail :

Paraphe du donneur d'ordre :

Administratif

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

Information relative à tout diagnostic :

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

Spécificité au constat termites / parasitaire :

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

Spécificité au diagnostic amiante :

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

Spécificité au Mesurage loi Carrez / Loi Boutin :

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

Spécificité au diagnostic Performance énergétique :

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

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

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

Fait à le
 Signature du donneur d'ordre :



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

Dossier Technique

Numéro de dossier : 25/IMO/12889

Date du repérage : 29/01/2025



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Alpes-Maritimes**

Adresse : **66, Rue de France (35)**

Commune : **06000 NICE**

Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

, Lot numéro 35

Périmètre de repérage :

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : ... **SARL petites locations**

Adresse : **66, Rue de France**

06000 NICE

Objet de la mission :

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



PARMEXPERTS

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

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

Numéro de dossier : 25/IMO/12889
Date du repérage : 29/01/2025

Références réglementaires et normatives

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

Immeuble bâti visité

| | |
|-----------------------------------|---|
| Adresse | Rue : 66, Rue de France (35) Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n° : , Lot numéro 35 Code postal, ville : 06000 NICE Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239 |
| Périmètre de repérage : | |
| Type de logement : | Appartement - Studio |
| Fonction principale du bâtiment : | Habitation (partie privative d'immeuble) |
| Date de construction : | 1959 |

Le propriétaire et le donneur d'ordre

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

Le(s) signataire(s)

| | NOM Prénom | Fonction | Organisme certification | Détail de la certification |
|--|--------------|-----------------------|-------------------------|---|
| Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage | Richard AUDA | Opérateur de repérage | LCP | Obtention : 01/05/2022 Échéance : 30/04/2029 N° de certification : 49 |
| Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport | | | | |
| Raison sociale de l'entreprise : S.A.S PARMEXPERTS (Numéro SIRET : 533 880 456 00033) Adresse : Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble, 06200 NICE Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ Numéro de police et date de validité : RC 55958428 - | | | | |

Le rapport de repérage

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

Sommaire

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

1. – Les conclusions

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

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

| Localisation | Parties du local | Raison |
|--------------|------------------|--------|
| Neant | - | |

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

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

3. – La mission de repérage

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12889



3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.

Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

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

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

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

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

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

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

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

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

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12889

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

Descriptif des pièces visitées

5ème étage - Cuisine / Séjour,

5ème étage - Salle d'eau + Wc

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

4. – Conditions de réalisation du repérage**4.1 Bilan de l'analyse documentaire**

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

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 29/01/2025

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 29/01/2025

Heure d'arrivée : 11 h 00

Durée du repérage : 01 h 00

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : SAS SORRENTINO-BRUNEAU

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

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

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

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. – Résultats détaillés du repérage**5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)****Matériaux ou produits contenant de l'amiante**

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

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

** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

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

1166

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12889



| Localisation | Identifiant + Description |
|--------------|---------------------------|
| Néant | - |

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

| Localisation | Identifiant + Description |
|--------------|---------------------------|
| Néant | - |

6. – Signatures

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

Fait à NICE, le 29/01/2025

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS

Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55
Mail: contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 90025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 533 950 456

Signature du représentant :

ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° 25/IMO/12889****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

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

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

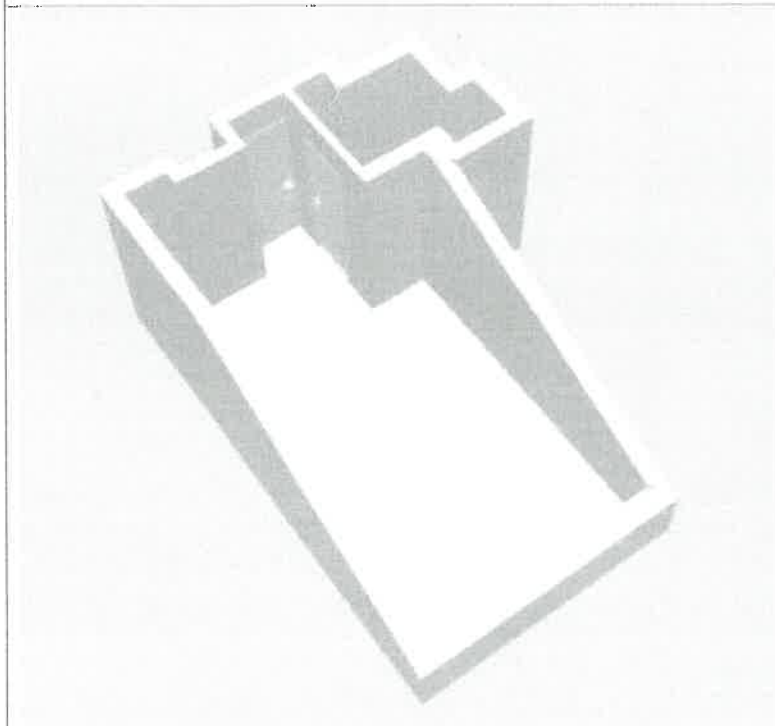
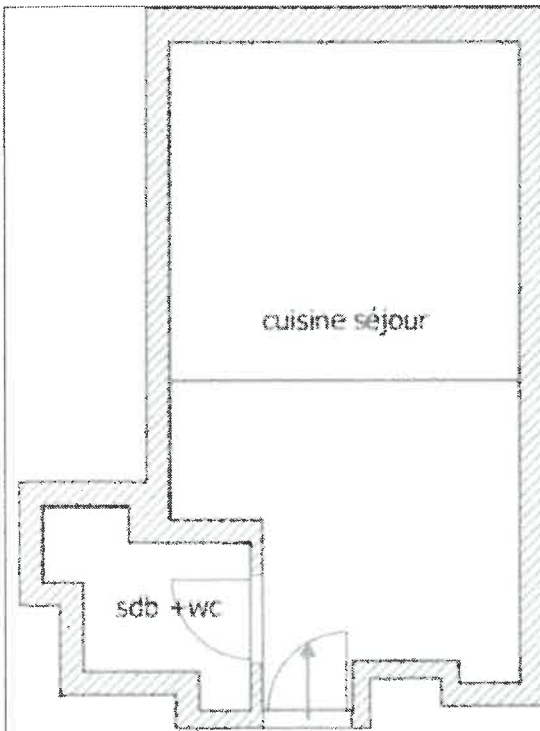
Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

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

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

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

Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Recommandations générales de sécurité****7.6 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage

Légende

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12889

| | | | | |
|--|--|--|---------------------------------|---|
| | Conduit en fibre-ciment | | Dalles de sol | Nom du propriétaire : SARL petites locations Adresse du bien : 66, Rue de France (35) 06000 NICE |
| | Conduit autre que fibre-ciment | | Carrelage | |
| | Brides | | Colle de revêtement | |
| | Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante | | Dalles de faux-plafond | |
| | Matériau ou produit sur lequel un doute persiste | | Toiture en fibre-ciment | |
| | Présence d'amiante | | Toiture en matériaux composites | |

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

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

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

Copie des rapports d'essais :

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12889

affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

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

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations**Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 juillet 2019)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12889



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

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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

- Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
- Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
 - Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

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

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

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

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

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

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

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

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

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

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

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

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

1771

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12889



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

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

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

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

e. Tracabilité

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

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

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

7.6 - Annexe - Autres documents

Attestation d'Assurance

Allianz 

Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

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

PARMEPERTS
66 RTE DE GRENOBLE
BAT APOLLO
06200 NICE

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

Ce contrat a pour objet de :

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

1. Diagnostics immobiliers :

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

2. Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels :-

- Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
- Prévention des risques professionnels

3. Assistance administrative aux copropriétés :-

- Modification de l'Etat Descriptif Divisé

4. Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)

- Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

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

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

Page 1 sur 3

Attestation d'Assurance



La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2024.

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

Établie à Lyon, le 17/01/2025
Pour Allianz,

Allianz I.A.R.D.
Compagnie régie par le Code
des Assurances Société
Siège social : 1, Cours Michelet - CS 30051 - 92076
PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

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

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

Page 2 sur 3

1176



**Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49**

Monsieur AUDA Richard

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

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



Signé : 2022, par Thomas Edison : 33637 CANE/AN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tel : 06 13 89 39 00
N°SIRET : 82914316400044 RCS BORDEAUX - Code APE : 8022 Z
Immatriculé au CERTIFICAT V031 du 20-01-2022



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



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics Immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

1175

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

Numéro de dossier : 25/IMO/12889
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 - Février 2016
Date du repérage : 29/01/2025
Heure d'arrivée : 11 h 00
Temps passé sur site : 01 h 00

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Alpes-Maritimes**
Adresse : **66, Rue de France (35)**
Commune : **06000 NICE**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

....., **Lot numéro 35**
Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

- ☐ **Présence de traitements antérieurs contre les termites**
☐ **Présence de termites dans le bâtiment**
☐ **Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006**

Documents fournis:

..... **Néant**
Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :
..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :
..... **Néant**

B. - Désignation du client

Désignation du client :

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

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

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

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

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

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

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12889



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

Liste des pièces visitées :

5ème étage - Cuisine / Séjour,

5ème étage - Salle d'eau + Wc

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

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. - Catégories de termites en cause :

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

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

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

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

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

Les principaux indices d'une infestation sont :

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

Rappels réglementaires :

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

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

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12889

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

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

Néant

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

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

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

H. - Constatations diverses :

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

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

I. - Moyens d'investigation utilisés :

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

Moyens d'investigation :

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

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

SAS SORRENTINO-BRUNEAU

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

Néant

J. - VISA et mentions :

Etat relatif à la présence de termites n° 25/IMO/12889



Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP**

Visite effectuée le **29/01/2025**.

Fait à **NICE**, le **29/01/2025**

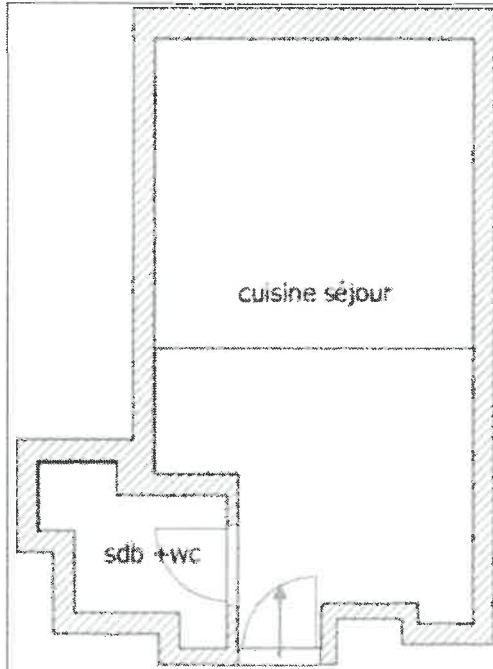
Par : **Richard AUDA**

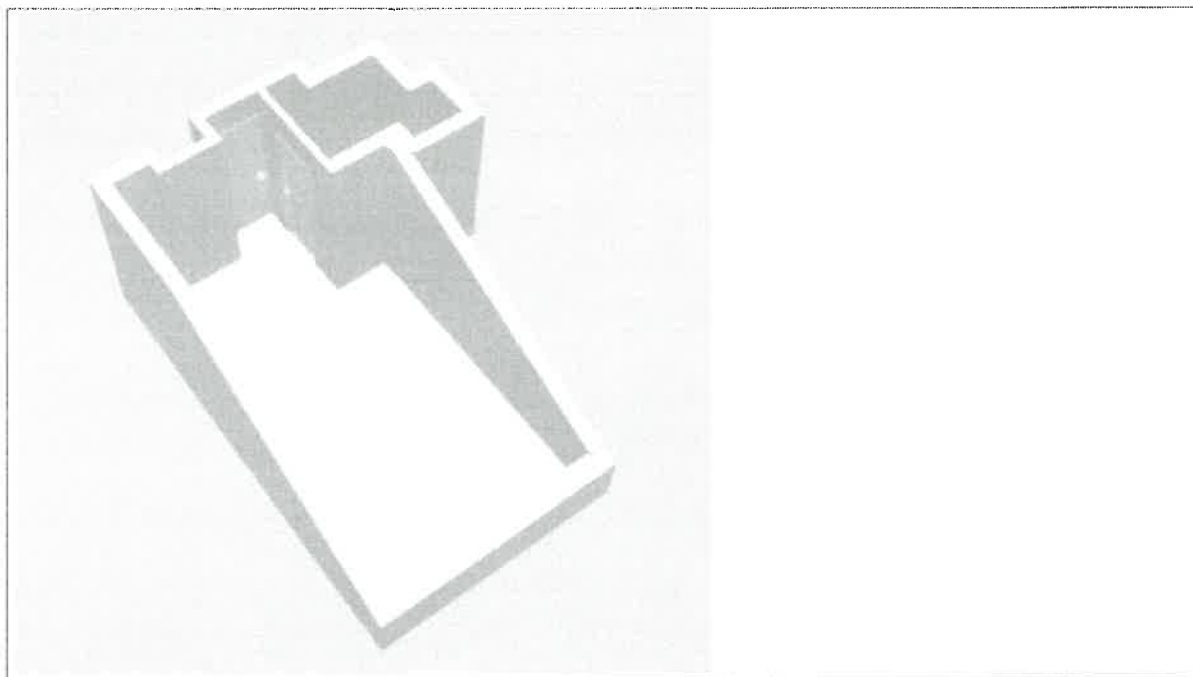
S.A.S. PARMEXPERTS

Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tél: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55
Mail: contact@parmexperts.fr
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B
TVA Intra : FR 76 533 880 456

Signature du représentant :

Annexe – Croquis de repérage





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

Aucun document n'a été mis en annexe

Attestation d'Assurance



Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

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

PARMEXPERTS
66 RTE DE GRENOBLE
BAT APOLLO
06200 NICE

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

Ce contrat a pour objet de :

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

1. Diagnostics immobiliers :

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

2. Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels :-

- Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
- Prévention des risques professionnels

3. Assistance administrative aux copropriétés :-

- Modification de l'Etat Descriptif Divisé

4. Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)

- Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

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

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

Page 1 sur 3

1181

Attestation d'Assurance



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

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

Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Lyon, le 17/01/2025
Pour Allianz,

Allianz IMMO
Entreprise régie par le Code
des Assurances Société
Siège social : 1, Cours Michelet - CS 30051 - 92076
PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

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

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

Page 2 sur 3



**Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49**

Monsieur AUDA Richard

Amiante sans mention

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Amiante

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Amiante avec mention

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Missions spécifiques, bâtiments complexes

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

DPE individuel

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Diagnostic de performances énergétiques

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Electricité

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Etat de l'installation intérieure électricité

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Gaz

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Etat de l'installation intérieure gaz

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Plomb sans mention

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Constat du risque d'exposition au plomb

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Termites métropole

Selon arrêté du 24 décembre 2021

Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments

Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

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

Siège : 20bis, rue Thomas Edison - 33510 CANÉJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tél : 05 33 49 19 10
SIRET : 80914319600024 RCS BORDEAUX - Code APE 7022 Z
Membre de l'Association Française des Diagnostiqueurs Immobiliers (AFDI) n° 10 01-2012



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



PARMEXPERTS

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

1183

Etat de l'Installation Interieure d'Electricité

Numéro de dossier : 25/IMO/12889
Date du repérage : 29/01/2025
Heure d'arrivée : 11 h 00
Durée du repérage : 01 h 00

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

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

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : **Appartement**
Adresse : **66, Rue de France (35)**
Commune : **06000 NICE**
Département : **Alpes-Maritimes**
Référence cadastrale : **Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239, identifiant fiscal : N/A**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
..... **, Lot numéro 35**

Périmètre de repérage :
Année de construction : **1959**
Année de l'installation : **Inconnue**
Distributeur d'électricité : **Engie**
Parties du bien non visitées : **Néant**

2. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
Adresse : **5, Rue de la Liberté**
..... **BP 1269**
..... **06000 Nice**

Téléphone et adresse internet : **Non communiquées**
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:

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

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

Identité de l'opérateur de diagnostic :

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

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

1786

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

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

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

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

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

- ☐ L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.
- ☒ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

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

| Domaines | Anomalies |
|---|---|
| 2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre | Non conformité du point de contrôle: Constitution La valeur de la résistance de la prise de terre n'est pas adaptée au courant différentiel résiduel (sensibilité) du ou des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation électrique. |
| 2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre | Non conformité du point de contrôle: Présence Non conformité du point de contrôle: Continuité Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. |
| 4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire | Non conformité du point de contrôle: Continuité |

| Domaines | Anomalies |
|---|---|
| 5. Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs | L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. |

Anomalies relatives aux installations particulières :

- ☐ Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- ☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

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

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

6. – Avertissement particulier**Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés**

| Domaines | Points de contrôle |
|---|-------------------------------|
| 1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité | Présence |
| 2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre | Présence |
| 2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre | Constitution et mise en œuvre |
| | Caractéristiques techniques |
| 4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire | Présence |
| | Mise en œuvre |
| | Caractéristiques techniques |

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

Néant

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

1188

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

Néant

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

Dates de visite et d'établissement de l'état :

Visite effectuée le : **29/01/2025**

Etat rédigé à **NICE**, le **29/01/2025**

Par : **Richard AUDA**

S.A.S. PARMEXPERTS

Nice Leader "Apollo"

66 Route de Grenoble 06200 NICE

Tel: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55

Mail: contact@parmexperts.fr

SIRET 533 880 456 00026 NAF 7112B

TVA Intra : FR 78 533 880 456

Signature du représentant :

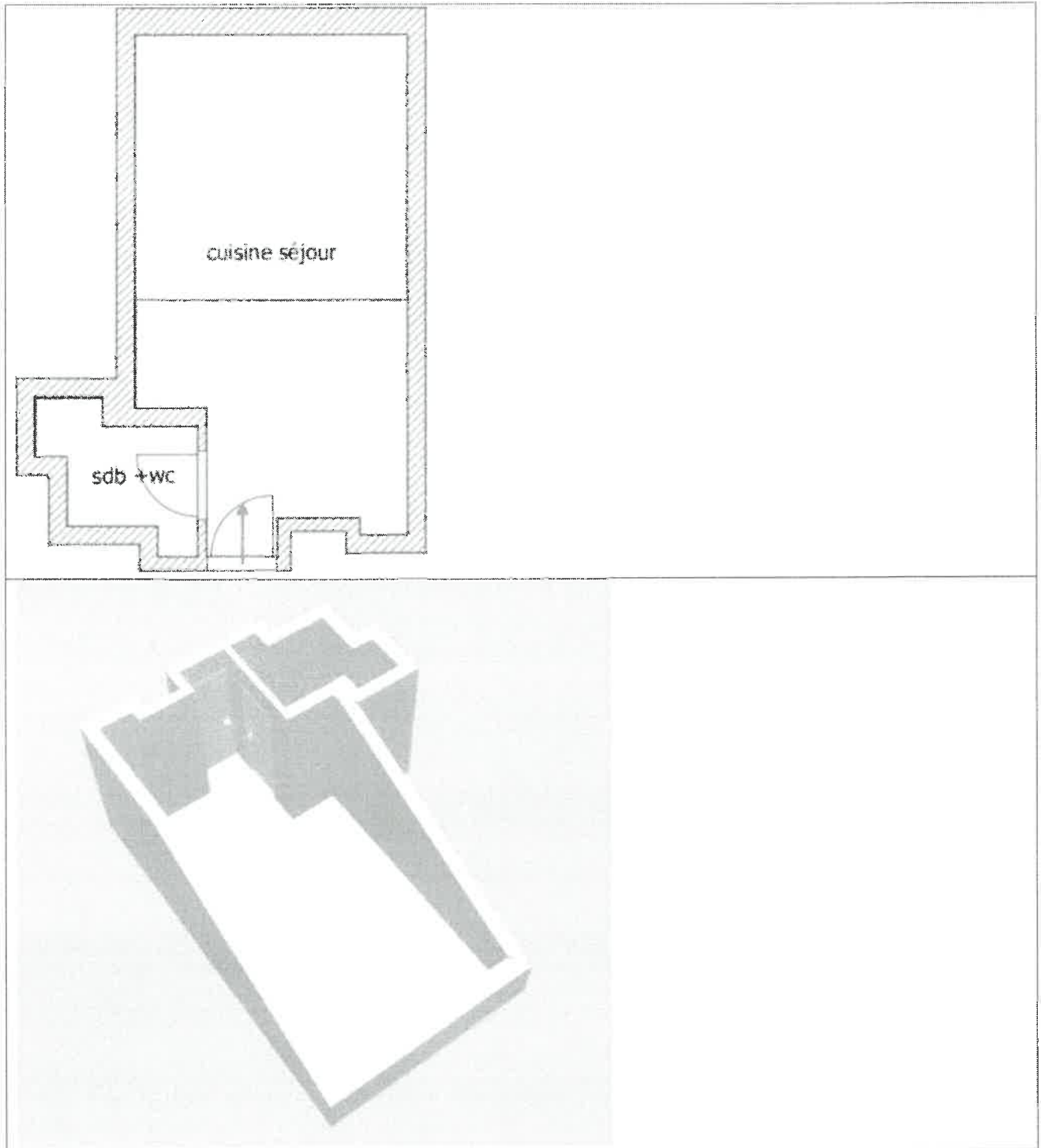
8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

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

Informations complémentaires

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

Annexe - Croquis de repérage



Annexe - Photos


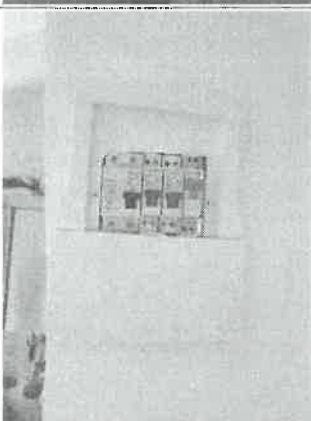
| | |
|---|---|
|  | <p>Photo absence d'équipotentialité</p> |
|  | <p>Photo enveloppe de socle de prise dégradée</p> |
|  | <p>Photo tableau de distribution</p> |



Photo valeur de la résistance a la terre non adapté au seuil de déclenchement de l'AGCP

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

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

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

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

179



**Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49**

Monsieur AUDA Richard

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

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

Séjour : 23bis, rue Thomas Edison - 33110 CANÉJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tél : 06 33 89 29 30
SIRET : 80914919850004 RCS BORDEAUX - Code APE : 7322 Z
Immatriculé au CERTIFICAT V011 du 10-01-2022



Assurance N° 4-0586
Portée disponible sur
www.cofrac.fr



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

1152

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 25/IMO/12889

Date du repérage : 29/01/2025

Heure d'arrivée : 11 h 00

Durée du repérage : 01 h 00

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Alpes-Maritimes**

Adresse : **66, Rue de France (35)**

Commune : **06000 NICE**

Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 35

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : . **SARL petites locations**

Adresse : **66, Rue de France**
06000 NICE

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

Nom et prénom : **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**

Adresse : **5, Rue de la Liberté**
BP 1269
06000 Nice

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **Richard AUDA**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **S.A.S PARMEXPERTS**

Adresse : **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble**
06200 NICE

Numéro SIRET : **533 880 456 00033**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**

Numéro de police et date de validité : **RC 55958428 -**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 9,02 m² (neuf mètres carrés zéro deux)

Surface au sol totale : 11,10 m² (onze mètres carrés dix)

Certificat de superficie n° 25/IMO/12889Loi
Carrez**Résultat du repérage**Date du repérage : **29/01/2025**Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
NéantListe des pièces non visitées :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
SAS SORRENTINO-BRUNEAU

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

| Parties de l'immeuble bâtis visitées | Superficie privative au sens Carrez | Surface au sol | Commentaires |
|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------|--------------|
| 5ème étage - Cuisine / Séjour | 6,86 | 8,94 | |
| 5ème étage - Salle d'eau + Wc | 2,16 | 2,16 | |

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

Surface loi Carrez totale : 9,02 m² (neuf mètres carrés zéro deux)
Surface au sol totale : 11,10 m² (onze mètres carrés dix)

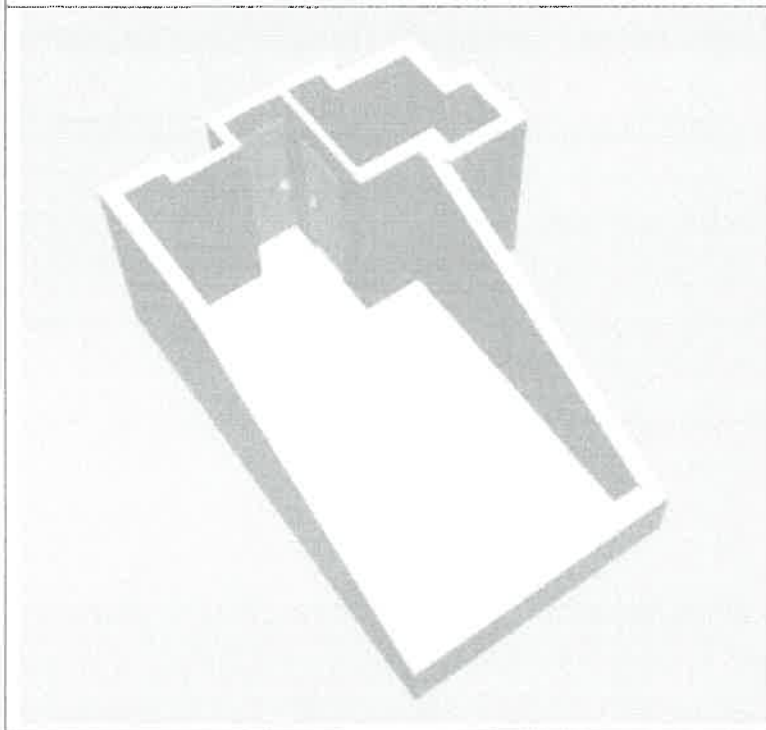
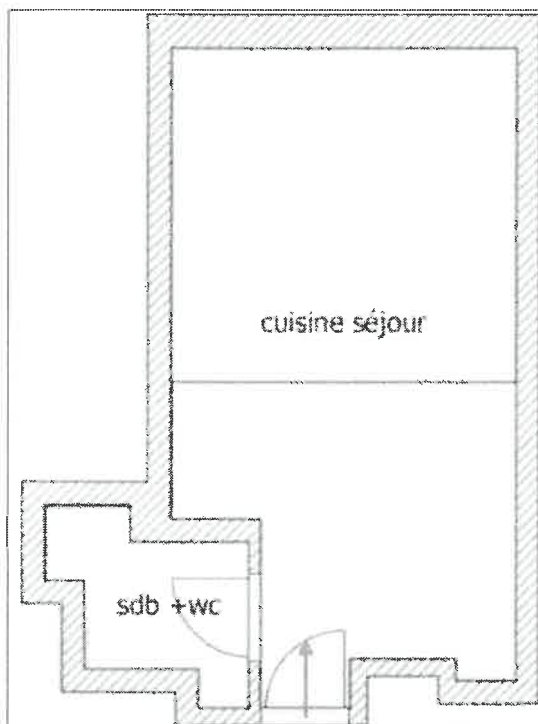
Fait à **NICE**, le **29/01/2025**

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS

Nice Leader "Apollo"
 66 Route de Grenoble 06200 NICE
 Tél: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55
 Mail: contact@parmexperts.fr
 SIRET 533 580 456 00025 NAF 7112B
 TVA Intra : FR 78 533 580 456

Aucun document n'a été mis en annexe



1195



Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier
N°49

Monsieur AUDA Richard

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

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



Siege : 7380, rue Thomas Edison - 33010 CANÉJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tél : 05 54 98 39 30
SIRET : 82914913800024 RCS BORDEAUX - Code APE : 2022 Z
Immatriculé au 14/01/2012 au 10-05-2012

rofrax



Accréditation N° 44050
Porteur disponible sur
www.rofrax.fr



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics Immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

1156

ATTESTATION ABSENCE CHAUFFAGE

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la mission qui m'a été confié, pour le bien situé,
66, Rue de France 06000 NICE

Lot numéro 35,

j'atteste par la présente ne pouvoir délivrer le diagnostic de
performance énergétique (DPE).

Le bien étant dépourvu de système de chauffage, nous sommes
dans l'impossibilité d'établir les étiquettes de consommation
énergétique exprimées en KW/H/m2/an ainsi que les
consommations de gaz à effets de serre, selon les nouvelles
dispositions du 1^{er} Juillet 2021.

Fait à Nice 29/01/2025

Pour PARMEXPERTS :

Richard AUDA

Président

Signature :

S.A.S. PARMEXPERTS

Nice Leader « Apollo »

66 Route de Grenoble 06200 NICE

Tel: 04.92.07.05.50 / Fax: 04.92.07.05.55

Mail: contact@parmexperts.fr

SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B

TVA Intra : FR 78 533 880 456

LE CLIENT:

**SAS SORRENTINO-
BRUNEAU**



PARMEXPERTS

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

1157

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 25/IMO/12886

Réalisé par Richard AUDA

Pour le compte de SAS PARMEXPERTS

Date de réalisation : 20 janvier 2025 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023.

Références du bien

Adresse du bien

66 Rue de France

06000 Nice

Référence(s) cadastrale(s) :

KW0239

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

SARL petites locations

Acquéreur :



Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

| Etat des Risques et Pollutions (ERP) | | | | | | |
|---|--|----------------------|------------|----------------|--------------------|------|
| Votre commune | | | | Votre immeuble | | |
| Type | Nature du risque | Etat de la procédure | Date | Concerné | Travaux | Réf. |
| FPRn | Séisme | approuvé | 28/01/2019 | oui | oui ⁽¹⁾ | p.5 |
| FPRn | Mouvement de terrain | approuvé | 11/03/2020 | non | non | p.5 |
| FPRn | Inondation Par une crue (débordement de cours... | prescrit | 25/03/2020 | oui | non | p.6 |
| FPRn | Feu de forêt | approuvé | 07/09/2017 | non | non | p.6 |
| FPRn | Inondation Générée par la mer (merchandise) | approuvé | 17/11/2019 | non | non | p.7 |
| FPRn | Mouvement de terrain Risque d'effondrement, d'avalanches... | approuvé | 05/12/2020 | non | non | p.7 |
| FPRn ⁽¹⁾ | Pollution des sols | approuvé | 07/10/2019 | non | - | p.7 |
| FPRn | Inondation | revue | 10/01/2014 | non | non | p.7 |
| Réglement d'application d'une Obligation Légale de Déclaration (ALD) | | | | non | - | - |
| Zonage de sismicité : 4 - Moyenne ⁽²⁾ | | | | oui | - | - |
| Zonage du potentiel sismique : 1 - Faible ⁽³⁾ | | | | non | - | - |
| Commune des communes pour la déclaration d'états de risque de sinistre d'origine de sinistre. | | | | | | |

**PARMEXPERTS**

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

20 janvier 2025

06 Rue de France

06000 Nice

Commande SARL petites locations

Réf. 25/IMO/12895 - Page 2/21

1198

| Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS) | Concerné | Détails |
|--|----------|-----------------------------|
| Zonage du retrait-gonflement des argiles | Oui | Aléa Moyen |
| Plan d'Exposition au Bruit ⁽¹⁾ | Non | - |
| Basias, Basol, Icpa | Oui | 81 sites* à - de 500 mètres |

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".

(2) Secteur d'information sur les Sols.

(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-134 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrête interministériel du 27 juin 2018.

(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-d'exposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.



PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique







Étanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

20 janvier 2025
66 Rue de France
06000 Nice
Commande SARL petites locations
Réf. 25/IMO/12886 - Page 3/21

1199

Attention : les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

| Etat des risques complémentaires (Géorisques) | | | |
|---|---|----------|--|
| Risques | | Concerné | Détails |
|  Inondation | TRI : Territoire à Risque important d'Inondation | Oui | Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien. |
| | AZI : Atlas des Zones Inondables | Oui | Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien. |
| | PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations | Oui | Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien. |
| | Remontées de nappes | Oui | Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres). |
|  Installation nucléaire | | Non | |
|  Mouvement de terrain | | Non | |
|  Pollution des sols, des eaux ou de l'air | BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués | Non | |
| | BASIAS : Sites industriels et activités de service | Oui | Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés. |
| | ICPE : Installations industrielles | Oui | Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées. |
|  Cavités souterraines | | Oui | Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres autour d'une cavité identifiée. |
|  Canalisation TMD | | Non | |

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



PARMEXPERTS

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

20 janvier 2025
66 Rue de France
06000 Nice
Commande SARL petites locations
Réf. 25/IMO/1260 - Page 4/21

1260

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| Synthèses..... | 1 |
| Imprimé officiel..... | 5 |
| Localisation sur cartographie des risques..... | 6 |
| Obligations Légales de Débroussaillage..... | 8 |
| Déclaration de sinistres indemnisés..... | 9 |
| Argiles - Information relative aux travaux non réalisés..... | 12 |
| Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions..... | 13 |
| Annexes..... | 14 |



PARMEXPERTS

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

État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur ou au locataire, au potentiel acquéreur ou au locataire. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, et nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document révisé le : 20/11/2025

Parcelle(s) : KW0239

66 Rue de France 06000 Nice

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

prescrit

oui ☒ non ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé

oui ☒ non ☐

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

des risques graves ne font pas l'objet d'un document PPR ou le contraire

Inondation ☒

Typhons tempêtes ☐

Régime de crues ☐

Suivi des risques ☐

Avant-projet ☐

Mouvements de terrain ☐

Mouvements de terrain ☐

Séisme ☒

Cyclone ☐

Explosion volcanique ☐

Forêt des forêts ☐

Forêt des forêts ☐

Forêt des forêts ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

oui ☐ non ☐

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés :

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

prescrit

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé

oui ☐ non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

des risques graves ne font pas l'objet d'un document PPR ou le contraire

Travaux de mines ☐

Travaux de mines ☐

Travaux de mines ☐

Travaux de mines ☐

Travaux de mines ☐

Travaux de mines ☐

Travaux de mines ☐

Travaux de mines ☐

Travaux de mines ☐

Travaux de mines ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

oui ☐ non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR minier ont été réalisés :

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

prescrit

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

prescrit

oui ☐ non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

des risques graves ne font pas l'objet d'un document PPR ou le contraire

Risques technologiques ☐

Risques technologiques ☐

Risques technologiques ☐

Risques technologiques ☐

Risques technologiques ☐

L'immeuble est situé en secteur d'exploitation ou de délaçement

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐ non ☒

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés :

oui ☐ non ☐

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risque auquel l'immeuble

oui ☐ non ☐

est exposé ainsi que leur nature, probabilité et modalités, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

oui ☐ non ☐

Informations à fournir en cas de vente ou de location : voir le document PPR ou le contraire

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1 ☐

zone 2 ☐

zone 3 ☐

zone 4 ☒

zone 5 ☐

Très faible

Faible

Moyenne

Moyenne

Forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1 ☒

zone 2 ☐

zone 3 ☐

Faible

Faible avec fort potentiel de transfert

Significatif

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T

oui ☐ non ☒

Informations à fournir par le vendeur / bailleur

Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui ☐ non ☒

selon les informations mises à disposition par l'Etat (premier décret 1970 ou 6711/7211) pour la protection des SIS dans le département

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'information

oui, à l'échelle d'exposition de 0 à 20 ans

oui, à l'échelle d'exposition de 20 à 100 ans

non

zone indécidable

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone

oui ☐ non ☐

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition en cas de risque de recul

oui ☐ non ☐

Informations à fournir par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage

oui ☐ non ☒

L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler

oui ☐ non ☐

Parties concernées

Vendeur : SARL petites locations

à

le

Acqureur :

à

le

et/ou l'acheteur / locataire / propriétaire / locataire

Le présent document est à remplir par le vendeur / bailleur / locataire / acheteur / locataire / propriétaire / locataire

Document à fournir en cas de vente ou de location : voir le document PPR ou le contraire

S.A.S au capital de 10 000 € 1, Rue ANDRIOLI Impasse Mercedes 06000 NICE

Tel : 04.92.07.05.50 / Fax : 04.92.07.05.55 Mail : contact@parmexperts.fr

RCS 533 880 456 NAF 7112B TVA Intra : FR78 533880456 Assurance RC n° AM-565250



PARMEXPERTS

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

20 janvier 2025
66 Rue de France
06000 Nice
Commande SARL petites locations
Réf. 25/MO/12386 - Page 6/21

1201

Séisme

PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

Concerné*

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



Mouvement de terrain

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

Non concerné*

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





PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

20 janvier 2025

06 Rue de France

06000 Nice

Commande SARL petites locations

Ref. 25/IMO/12886 - Page 7/21

1203

Inondation

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

Concerné*

** Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.*

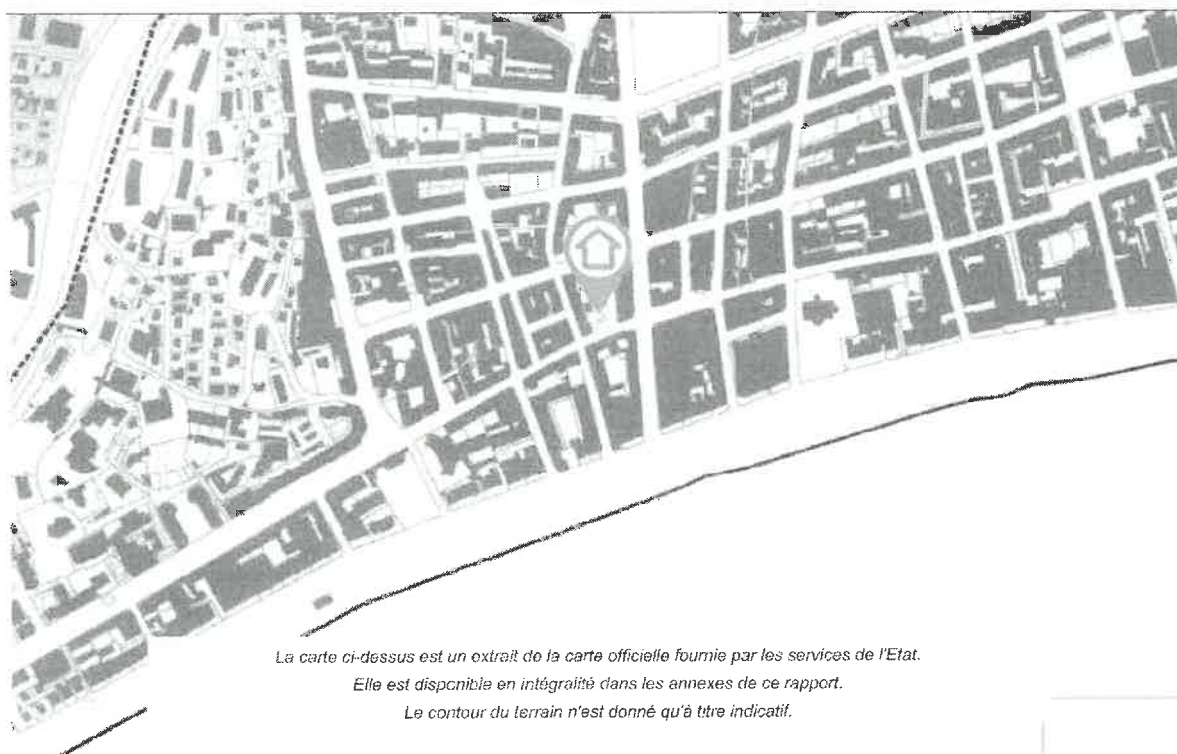
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.

Feu de forêt

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

Non concerné*

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



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.

Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

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

S.A.S au capital de 10 000 € 1, Rue ANDRIOLI Impasse Mercedes 06000 NICE

Tel : 04.92.07.05.50 / Fax : 04.92.07.05.55 Mail : contact@parmexperts.fr

RCS 533 880 456 NAF 7112B TVA Intra : FR78 533880456 Assurance RC n° AM-565250



PARMEXPERTS

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

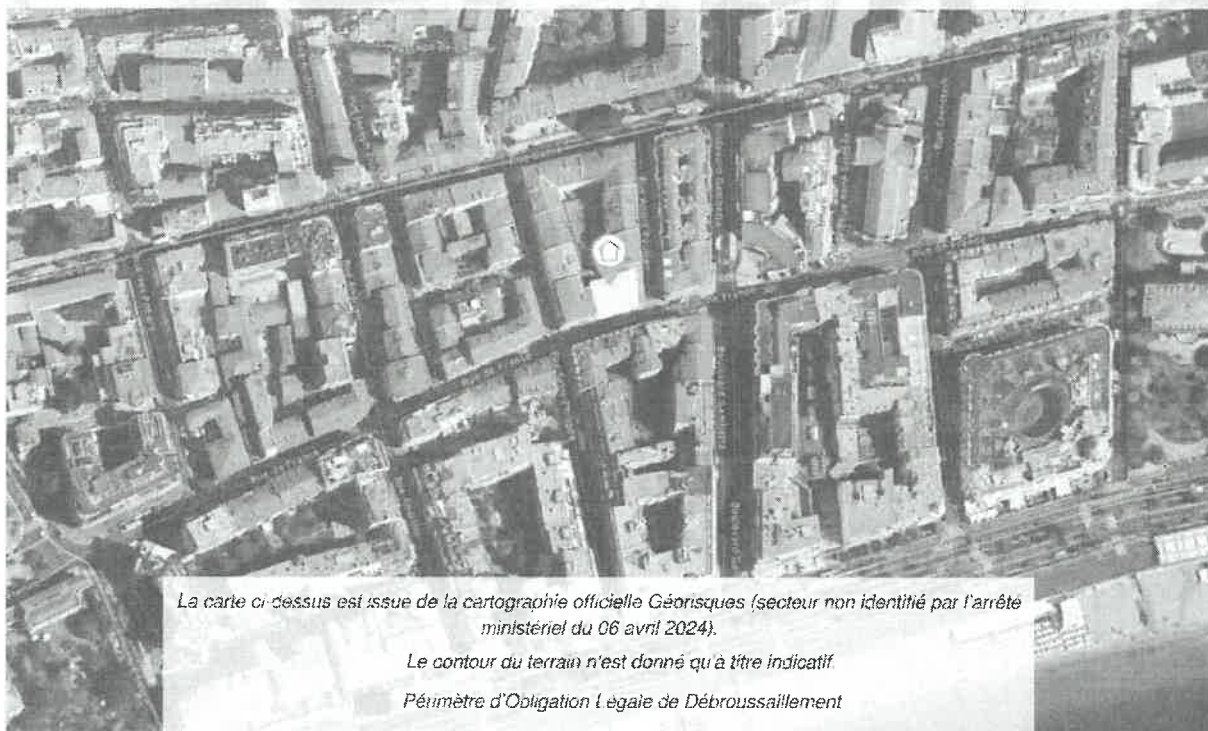
20 janvier 2025
66 Rue de France
06000 Nice
Commande SARL petites locations
Réf. 25/IMO/12986 - Page 8/21

1206

Obligations Légales de Débroussaillage

Non Concerné *

* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. article L.134-6 du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
 - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
 - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
 - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
 - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
 - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
 - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - une installation classée pour la protection de l'environnement.

**PARMEXPERTS**

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

20 janvier 2025
66 Rue de France
06000 Nice
Commande SARL petites locations
Réf. 25/MO/12892 - Page 9/21

1205

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

| Risque | Début | Fin | JO | Indemnisé |
|---|------------|------------|------------|--------------------------|
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 16/10/2024 | 20/10/2024 | 06/11/2024 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 02/03/2024 | 03/03/2024 | 01/06/2024 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 02/03/2024 | 03/03/2024 | 03/12/2024 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 26/02/2024 | 26/02/2024 | 14/06/2024 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 26/02/2024 | 28/02/2024 | 03/12/2024 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/04/2023 | 30/06/2023 | 02/07/2024 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/04/2022 | 30/09/2022 | 08/09/2023 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 02/10/2020 | 03/10/2020 | 06/10/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Marée de tempête | 02/10/2020 | 03/10/2020 | 06/10/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 20/12/2019 | 22/12/2019 | 06/06/2021 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 01/12/2019 | 02/12/2019 | 12/06/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 23/11/2019 | 24/11/2019 | 30/11/2019 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 22/11/2019 | 24/11/2019 | 13/02/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 03/11/2019 | 03/11/2019 | 19/12/2019 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 31/10/2019 | 31/10/2019 | 24/10/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 31/10/2019 | 03/11/2019 | 03/12/2020 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue | 03/10/2015 | 03/10/2015 | 06/10/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 03/10/2015 | 04/10/2015 | 02/03/2016 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 14/11/2014 | 15/11/2014 | 07/06/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue | 09/11/2014 | 11/11/2014 | 19/02/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 09/11/2014 | 12/11/2014 | 07/06/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue | 04/11/2014 | 05/11/2014 | 09/01/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 04/11/2014 | 05/11/2014 | 07/06/2015 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue | 16/01/2014 | 18/01/2014 | 02/02/2014 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 16/01/2014 | 20/01/2014 | 26/04/2014 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 04/01/2014 | 06/01/2014 | 26/04/2014 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 25/12/2013 | 26/12/2013 | 26/04/2014 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 07/03/2013 | 09/03/2013 | 25/10/2013 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue | 30/09/2012 | 30/09/2012 | 13/01/2013 | <input type="checkbox"/> |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue | 24/09/2012 | 24/09/2012 | 13/01/2013 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 08/11/2011 | 08/11/2011 | 07/03/2012 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine | 08/11/2011 | 08/11/2011 | 15/06/2012 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 05/11/2011 | 09/11/2011 | 15/06/2012 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 15/11/2010 | 15/11/2010 | 10/04/2011 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 30/10/2010 | 25/12/2010 | 22/06/2011 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 04/05/2010 | 04/05/2010 | 26/06/2010 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine | 19/02/2010 | 19/02/2010 | 26/06/2010 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 01/01/2010 | 02/01/2010 | 13/05/2010 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine | 22/12/2009 | 22/12/2009 | 13/05/2010 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | | | | |
| Par submersion marine | | | | |



PARMEXPERTS

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

20 janvier 2025
66 Rue de France
06000 Nice
Commande SARL parties locations
Réf. 26/IMO/12636 - Page 10/21

1206

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

| Risque | Début | Fin | JO | Indemnisé |
|---|------------|------------|------------|--------------------------|
| Mouvement de terrain | 22/12/2009 | 25/12/2009 | 13/05/2010 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 13/12/2008 | 17/12/2008 | 01/07/2009 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine | 30/11/2009 | 01/12/2009 | 21/05/2009 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 02/12/2005 | 03/12/2005 | 14/05/2006 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 02/12/2005 | 03/12/2005 | 10/10/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/01/2005 | 31/03/2005 | 23/04/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/01/2005 | 31/03/2005 | 22/02/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/07/2004 | 30/09/2004 | 23/04/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/07/2004 | 30/09/2004 | 22/02/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/01/2004 | 31/03/2004 | 23/04/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/01/2004 | 31/03/2004 | 22/02/2008 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 31/10/2003 | 01/11/2003 | 23/05/2004 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine | | | | |
| Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 04/05/2007 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 25/08/2002 | 26/08/2002 | 24/01/2003 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 24/11/2000 | 24/11/2000 | 14/06/2001 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 23/11/2000 | 24/11/2000 | 14/06/2001 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | | | | |
| Par submersion marine | 05/11/2000 | 06/11/2000 | 23/03/2001 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 05/11/2000 | 06/11/2000 | 29/12/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 05/11/2000 | 06/11/2000 | 14/06/2001 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 11/10/2000 | 11/10/2000 | 29/12/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 11/10/2000 | 15/10/2000 | 14/06/2001 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 06/06/2000 | 06/06/2000 | 22/11/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 23/10/1999 | 24/10/1999 | 10/03/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Mouvement de terrain | 23/10/1999 | 24/10/1999 | 19/03/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 18/09/1999 | 19/09/1999 | 19/03/2000 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 30/03/1998 | 30/03/1998 | 05/02/1999 | <input type="checkbox"/> |
| Glissement de terrain | 24/12/1996 | 25/12/1996 | 22/05/1998 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 11/01/1996 | 12/01/1996 | 14/02/1996 | <input type="checkbox"/> |
| Affaissement - Eboulement, chutes de pierres et de blocs | | | | |
| Glissement de terrain | 11/01/1995 | 12/01/1995 | 17/04/1996 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 04/11/1994 | 06/11/1994 | 25/11/1994 | <input type="checkbox"/> |
| Glissement de terrain | 19/01/1994 | 11/01/1994 | 10/06/1994 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 06/01/1994 | 13/01/1994 | 10/06/1994 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 05/10/1993 | 10/10/1993 | 24/10/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 06/10/1992 | 06/10/1992 | 27/02/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 10/09/1992 | 10/09/1992 | 26/03/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 24/06/1992 | 24/06/1992 | 27/02/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 19/06/1992 | 19/06/1992 | 27/02/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 29/09/1991 | 30/09/1991 | 15/10/1992 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine | 29/09/1991 | 30/09/1991 | 27/02/1993 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 25/02/1989 | 26/02/1989 | 25/07/1989 | <input type="checkbox"/> |
| Par submersion marine | 25/02/1989 | 26/02/1989 | 07/02/1990 | <input type="checkbox"/> |
| Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue | 24/08/1983 | 24/08/1983 | 06/10/1983 | <input type="checkbox"/> |
| Tempête (vent) | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 09/02/1983 | <input type="checkbox"/> |
| Tempête (vent) | 06/11/1982 | 10/11/1982 | 02/12/1982 | <input type="checkbox"/> |

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en ligne, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>



PARMEXPERTS

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

20 janvier 2025
66 Rue de France
06000 Nice
Cofinancée SARL petites locations
Réf. 25/IMO/12886 - Page 11/21

1107

Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Préfecture : Nice - Alpes-Maritimes
Commune : Nice

Adresse de l'immeuble :
66 Rue de France
Parcelle(s) : KW0239
06000 Nice
France

Etabli le :

Vendeur :
.....
SARL petites locations

Acquéreur :
.....
-



PARMEXPERTS

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

20 janvier 2025
66 Rue de France
06000 Nice
Commande SARL petites locations
Réf 25/IMO/12686 - Page 12/21

1208

Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».

| | Oui | Non |
|--|--------------------------|--------------------------|
| L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.



PARMEXPERTS

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

20 janvier 2025
68 Rue de France
06000 Nice
Commande SARL petites locations
Réf 25/MO/12886 - Page 13/21

1109

Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Séisme » approuvé le 28/01/2019, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "bâtiment, installation ou équipement appartenant à la catégorie d'importance IV." : référez-vous au règlement, page(s) 21

Documents de référence

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

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

Conclusions

L'Etat des Risques en date du 20/01/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2023-065/DDTM/PRNT en date du 30/06/2023 en matière d'obligation d'information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn Séisme approuvé le 28/01/2019
Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque Inondation Par une crue (débordement de cours d'eau) et par le PPRn Inondation prescrit le 25/03/2020.
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral départemental n° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023
- > Cartographies :
 - Cartographie réglementaire du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
 - Cartographie réglementaire du PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020
 - Cartographie réglementaire du PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017
 - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
 - Cartographie réglementaire de la sismicité
 - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
 - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Déplacements – Risques – Sécurité
Pôle Risques Naturels et Technologiques**

AP n° 2023 – 065 / DDTM / PRNT

Nice, le

30 JUIN 2023

**Arrêté préfectoral
abrogeant l'arrêté n° 2022-109 du 4 juillet 2022 relatif à la liste des communes
soumises à l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens
immobiliers soumis à des risques naturels et technologiques majeurs**

**Le préfet des Alpes-Maritimes
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite**

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 à L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27 et R. 563-1 à R. 563-8 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-4 et L. 271-5 ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu le décret 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret 2010-1254 du 10 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques ;

Considérant que l'article 236 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets introduit plusieurs évolutions applicables depuis le 1^{er} janvier 2023 ;

Considérant que le vendeur et le bailleur sont dans l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur l'état des risques ;

Considérant que l'état des risques est accessible sur le site Géorisques, à partir de l'onglet sur l'état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (<https://terriat.georisques.gouv.fr>),

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes ;

1211

ARRÊTE

Article 1er :

L'arrêté préfectoral n°2022-109 du 4 juillet 2022 dressant la liste des communes dans lesquelles s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est abrogé à compter de la date de publication du présent arrêté.

Article 2 :

Les documents cités à l'article R. 125-24 du code de l'environnement relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers et la pollution des sols sont consultables en préfecture (direction départementale des territoires et de la mer), sous-préfecture, mairies concernées et également sur les sites suivant :

- <http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-naturels-et-technologiques>
- <http://www.georisques.gouv.fr>
- <https://catastrophes-naturelles.ccr.fr/les-arretes>

Article 3 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes. Une copie est adressée aux maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté et à la chambre départementale des notaires.

Article 4 :

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

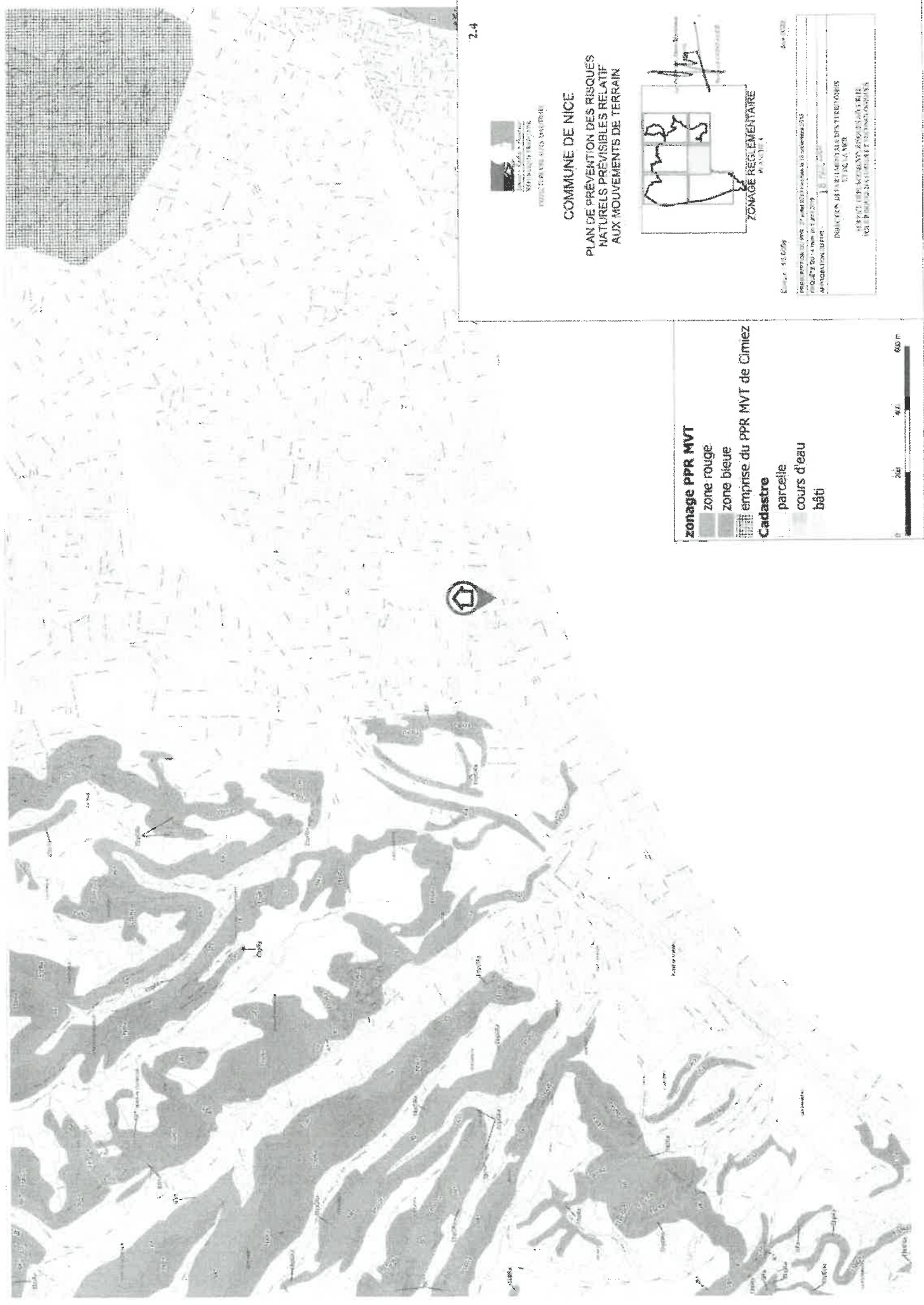
Il est possible de déposer le recours devant le Tribunal administratif par la voie électronique via l'application internet « Télérecours citoyens » sur l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr/>.

Article 5 :

Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le directeur départemental des territoires et de la mer et les maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
S.G. 4527

Philippe LUGOS



2.4



COMMUNE DE NICE

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
NATURELS PREVISIBLES RELATIF
AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN



ZONAGE REGLEMENTAIRE

Échelle : 1:5000

Approbation du plan de prévention des risques naturels prévisibles par le préfet de la région de la Provence-Alpes-Côte d'Azur le 18 mars 2015

Approbation du préfet de la région de la Provence-Alpes-Côte d'Azur le 18 mars 2015

Approbation du préfet de la région de la Provence-Alpes-Côte d'Azur le 18 mars 2015

Approbation du préfet de la région de la Provence-Alpes-Côte d'Azur le 18 mars 2015

Approbation du préfet de la région de la Provence-Alpes-Côte d'Azur le 18 mars 2015

- zonage PPR MVT
- zone rouge
- zone bleue
- emprise du PPR MVT de Cimiez
- Cadastre
- parcelle
- cours d'eau
- bâti



Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au **risque sismique**.








La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

| Pour les bâtiments neufs | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--------------------------|---|-----------------|------------|---------------------------|-----------------------|---|
| I |  | Aucune exigence | | | | |
| II |  | Aucune exigence | | Règles CPMI-ECB Zones 3/4 | Règles CPMI-ECB Zone5 | |
| |  | Aucune exigence | | Eurocode 8 | | |
| III |  | Aucune exigence | Eurocode 8 | | | |
| IV |  | Aucune exigence | Eurocode 8 | | | |

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

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

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

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



Le zonage radon sur ma commune

Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)
sur le risque radon

1278

Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : www.georisques.gouv.fr
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>
Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>
Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE

Liberté
Égalité
Fraternité

Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Maison débroussaillée épargnée par le passage d'un feu - source : ONF, rétravaillée

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres¹ autour de son habitation, à réduire la quantité de végétaux et à créer des discontinuités dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichage. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

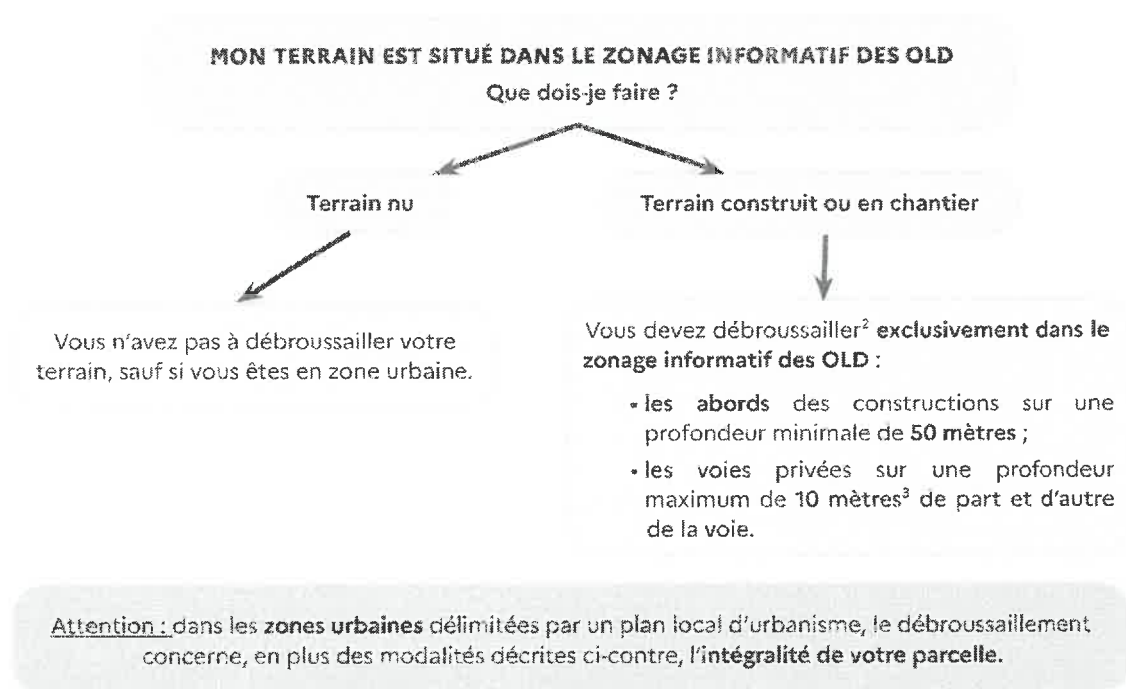
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives.

¹ Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/OLD-obligations-legales-de-debroussaillage>



Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- ▶ aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques) : profondeur de débroussaillage, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- ▶ et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

Qui est concerné par les travaux de débroussaillage ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillage autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussaillage si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussaillage liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celle-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussaillage sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

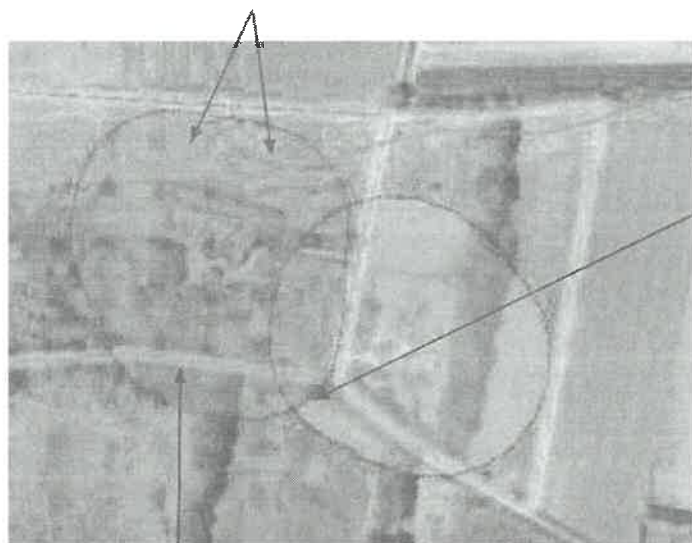
- ▶ informez vos voisins de vos obligations de débroussaillage sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser (modèle de courrier) ;
- ▶ vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussaillage qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussaillage leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

² Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage

³ Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

Exemple :

Le propriétaire débroussaille les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en priorité au propriétaire de la zone de superposition.

Si la superposition concerne une parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD elle-même, chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et ainsi déborder sur une parcelle voisine.

COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'automne et d'hiver ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- **des sanctions pénales** : de la contravention de 5^e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m² non débroussaillé ;
- **des sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m² pour les zones non débroussaillées, exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- **une franchise sur le remboursement des assurances.**



Maison non débroussaillée partiellement détruite par le passage d'un feu. Rognac (13) - source : ONF

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

- [Site internet de votre préfecture](#)
- ledebroussaillage.gouv.fr
- [Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)
- [Page sur les obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)
- [Observatoire des forêts françaises](#)
- [Articles L. 134-5 à L. 134-18 du code forestier](#)



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE,
DE LA BIODIVERSITÉ,
DE LA FORÊT, DE LA MER
ET DE LA PÊCHE**

Éditeur
Fgahul
Phabimilis

Direction générale de la prévention des risques - Décembre 2024



134 Boulevard Gambetta - 06045 NICE-CEDEX-01

TEL. : 04.93.88.09.06 - FAX : 04.93.88.78.10

E-mail : contact@crouzet-breil.com

JOURS DE RECEPTION : Lundi 9h.00 à 12h.00/14h.00 à 17h.30 - Vendredi 9h.00 à 12h.30

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

66 RUE DE FRANCE

66 RUE DE FRANCE

06000 NICE

Le **lundi 18 juillet 2022** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis
SALLE DE REUNION DU CABINET CROUZET & BREIL AU 134 BD GAMBETTA A NICE

A été déposé sur le bureau:

- La feuille de présence signée par chaque copropriétaire et chaque mandataire entré en séance

01) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

N.B. : Conformément à la loi, pour l'élection du bureau de séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

02) ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE

N.B. : Conformément à la loi, pour l'élection du bureau de séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

03) ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR DE SEANCE

N.B. : Conformément à la loi, pour l'élection du bureau de séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

04) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

05) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 au 31/12/2021, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES

06) QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2021.

07) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022.

08) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023.

09) DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL

10) DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL

11) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

12) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

13) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

14) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

15) DECISION A PRENDRE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 66 FRANCE DE FAIRE PRATIQUER LA SAISIE DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE MADAME AIDA MIZRAI REPRESENTANTE DE LA SCI SALA, PROPRIETAIRE DU LOT N° 015, AUX FINS DE PROCEDER AU RECOUVREMENT DE SA CREANCE DUE SUIVANT JUGEMENT DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE NICE EN DATE DU 3 DECEMBRE 2020, A HAUTEUR D'UNE SOMME EN DATE DU 14 JUIN 2022 D'UN MONTANT GLOBAL DE 14.968,26 EUROS, HABILITATION A DONNER AU SYNDIC DE DILIGENTER LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE AUX ENCHERES DU LOT N° 015 APPARTENANT A MADAME AIDA MIZRAI REPRESENTANTE DE LA SCI SALA

16) FIXATION DU PRIX D'ADJUDICATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE MADAME AIDA MIZRAI REPRESENTANTE DE LA SCI SALA, PROPRIETAIRE DU LOT N°015

17) DECISION A PRENDRE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 66 RUE DE FRANCE DE FAIRE PRATIQUER LA SAISIE IMMOBILIERE DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE LA SCI PETITES LOCATIONS, PROPRIETAIRE DES LOTS N° 35, 36 ET 38, AUX FINS DE PROCEDER AU RECOUVREMENT DE SA CREANCE DUE SUIVANT JUGEMENT DE LA 4^{ème} CHAMBRE CIVILE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE EN DATE DU 30 SEPTEMBRE 2021 A HAUTEUR D'UNE SOMME EN DATE DU 15 JUIN 2022 D'UN MONTANT GLOBAL 32.959,33 EUROS, HABILITATION A DONNER AU SYNDIC DE DILIGENTER LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE AUX ENCHERES DES LOT N° 35, 36 ET 38 APPARTENANT A LA SCI PETITES LOCATIONS

18) FIXATION DU PRIX D'ADJUDICATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE LA SCI PETITES LOCATIONS N° 35, 36 ET 38

19) QUESTIONS DIVERSES D'ADMINISTRATION COURANTE

Cette feuille de présence a été contrôlée et signée par le président de séance, et il est constaté que:

Copropriétaires présents :

BIJON CATHY (17) - CTM - M.ESPOSITO (105) - HALFON S./SOUFFIR M. (33) - LIDOVE Sébastien (37) - MALAVEDIB (4) - MARTELLI ALINE (4) - MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57) représentant SALA C/O AIDA MIZRAHI (99) , SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4) - RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32) - ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1) -

Copropriétaires représentés :

SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

**sont présents ou représentés : 11 / 31 copropriétaires, totalisant
393 / 1034 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

ANTI DANIELLA (34), BOSIO MARIAPAOLA (36), CAMOUS CAMILLE (63), CARLINO (21), CASAREALE (29), CHIORBOLI MICHEL (26), CI 66 RUE DE FRANCE (33), CURTI Marco (52), DARDOUR LAURENT (3), FUSCO RALPH (30), LEBER (4), LOCATION NICE (5), MALVEZZI (32), MF & S Gérante Mme COLOMB (4), MF&S Gérante MME COLOMB (5), PARDES PATRIMOINE (146), PAUL ALEXANDRE (4), PETITES LOCATIONS Gérant Mme COLOMB Isabelle (13), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), VIAENE AXEL (56),

**sont absents ou non représentés : 20 / 31 copropriétaires, totalisant
641 / 1034 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

N.B. : Conformément à la loi, pour l'élection du bureau de séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

Article 24

Monsieur MONTANTEMME est élu Président de Séance.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant 323 / 323 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEMME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE - EMMANUELLE (4),

Vote(s) Non **VOTANT** : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 360 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LIDOVE Sébastien (37),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE

N.B. : Conformément à la loi, pour l'élection du bureau de séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

Article 24

L'Assemblée Générale nomme S.C.I. MALAVEDIB pour la fonction de Premier Scrutateur de Séance.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant 323 / 323 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEMME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE - EMMANUELLE (4),

Vote(s) Non **VOTANT** : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 360 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LIDOVE Sébastien (37),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR DE SEANCE

N.B. : Conformément à la loi, pour l'élection du bureau de séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

Article 24

Résolution sans objet.

Question n° 04**ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE***Article 24*

L'Assemblée Générale prend acte de la tenue du secrétariat par le Cabinet CROUZET & BREIL, syndic.

Arrivent en cours de résolution : HALFON S./SOUFFIR M. (33) (17:19:00) -

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **393 / 393** tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 05**APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 au 31/12/2021, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES***Article 24*

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés du Syndicat des Copropriétaires de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion générale du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **393 / 393** tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 06**QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2021.***Article 24*

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2021.

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant **336 / 393** tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE - EMMANUELLE (4),

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **57 / 393** tantièmes.

Ont voté contre : MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022.

Article 24

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, arrêté à la somme de 40.000 Euros.

Il sera appelé par quart, soit 10.000,00 Euros, au début de chaque trimestre civil.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 08

ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023.

Article 24

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, arrêté à la somme de 40.000 Euros.

Il sera appelé par quart, soit 10.000,00 Euros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

| |
|----------------|
| Question n° 09 |
|----------------|

| |
|--|
| DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL |
|--|

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic le Cabinet CROUZET & BREIL, selon proposition de contrat joint à la convocation, à compter du 18/07/2022 jusqu'au 30/06/2023.

Conformément à cette proposition, les honoraires sont fixés à 4.635,07 € HT , soit 5.562,08 € TTC, au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Ces honoraires comprennent dorénavant les frais administratifs.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par la proposition de contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée. L'Assemblée Générale :

- L'accepte en l'état
- La modifie de la façon suivante en accord avec syndic : ...

L'Assemblée Générale désigne Monsieur MONTANTEME pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente Assemblée.

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 1034 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 10

DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL

Article 25.1

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic le Cabinet CROUZET & BREIL, selon proposition de contrat joint à la convocation, à compter du 18/07/2022 jusqu'au 30/06/2023.

Conformément à cette proposition, les honoraires sont fixés à 4.820,40 € HT , soit 5.784,48 € TTC, au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Ces honoraires comprennent dorénavant les frais administratifs.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par la proposition de contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée. L'Assemblée Générale :

- L'accepte en l'état
- La modifie de la façon suivante en accord avec syndic : ..

L'Assemblée Générale désigne Monsieur MONTANTEMME pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente Assemblée.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEMME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

Résolution adoptée en 2ème lecture à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 11

DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale nomme Monsieur MONTANTEMME en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'UN an.

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant 356 / 1034 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEMME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

Vote(s) Non **VOTANT** : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 1034 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LIDOVE Sébastien (37),

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

Question n° 12

DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

Article 25.1

L'Assemblée Générale nomme M. MONTANTEME en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'UN an.

Vote(nt) POUR : 10 copropriétaire(s) totalisant 356 / 356 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

Vote(s) Non VOTANT : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 393 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LIDOVE Sébastien (37),

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

Question n° 13

DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale nomme Monsieur HALFON en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'UN an.

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) POUR : 10 copropriétaire(s) totalisant 356 / 1034 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

Vote(s) Non VOTANT : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 1034 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LIDOVE Sébastien (37),

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

Question n° 14

DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

Article 25.1

L'Assemblée Générale nomme M. HALFON en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'UN an.

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant 356 / 356 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

Vote(s) Non **VOTANT** : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 393 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LIDOVE Sébastien (37),

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

Question n° 15

DECISION A PRENDRE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 66 FRANCE DE FAIRE PRATIQUER LA SAISIE DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE MADAME AIDA MIZRAI REPRESENTANTE DE LA SCI SALA, PROPRIETAIRE DU LOT N° 015, AUX FINS DE PROCEDER AU RECOUVREMENT DE SA CREANCE DUE SUIVANT JUGEMENT DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE NICE EN DATE DU 3 DECEMBRE 2020, A HAUTEUR D'UNE SOMME EN DATE DU 14 JUIN 2022 D'UN MONTANT GLOBAL DE 14.968,26 EUROS, HABILITATION A DONNER AU SYNDIC DE DILIGENTER LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE AUX ENCHERES DU LOT N° 015 APPARTENANT A MADAME AIDA MIZRAI REPRESENTANTE DE LA SCI SALA

Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du fait que Madame AIDA MIZRAI représentante de la SCI SALA se trouve être redevable envers le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 66 France suivant jugement du Tribunal de Proximité de Nice en date du 3 décembre 2020, à hauteur d'une somme en date du 14 juin 2022 d'un montant global de 14.968,26 euros

- autorise la saisie immobilière des droits et biens immobiliers de Madame AIDA MIZRAI représentante de la SCI SALA en vue de leur vente aux enchères et plus précisément du lot n°015;
- donne tous pouvoirs au syndic pour diligenter la procédure de saisie immobilière et exécuter ainsi la présente résolution ;

L'assemblée générale :

- estime qu'à ce jour le montant de la dette de Madame AIDA MIZRAI représentante de la SCI SALA n'est pas irrécouvrable ;
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 16

FIXATION DU PRIX D'ADJUDICATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE MADAME AIDA MIZRAI REPRESENTANTE DE LA SCI SALA, PROPRIETAIRE DU LOT N°015

Article 24

L'assemblée générale décide que la mise à prix des droits et biens immobiliers appartenant à Madame AIDA MIZRAI représentante de la SCI SALA, propriétaire du lot n° 015 sera fixée à la somme de 15.000 euros.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 17

DECISION A PRENDRE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 66 RUE DE FRANCE DE FAIRE PRATIQUER LA SAISIE IMMOBILIERE DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE LA SCI PETITES LOCATIONS, PROPRIETAIRE DES LOTS N° 35, 36 ET 38, AUX FINS DE PROCEDER AU RECOUVREMENT DE SA CREANCE DUE SUIVANT JUGEMENT DE LA 4ème CHAMBRE CIVILE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE EN DATE DU 30 SEPTEMBRE 2021 A HAUTEUR D'UNE SOMME EN DATE DU 15 JUIN 2022 D'UN MONTANT GLOBAL 32.959,33 EUROS, HABILITATION A DONNER AU SYNDIC DE DILIGENTER LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE AUX ENCHERES DES LOT N° 35, 36 ET 38 APPARTENANT A LA SCI PETITES LOCATIONS

Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du fait que la SCI PETITES LOCATIONS se trouve être redevable envers le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 66 RUE suivant jugement de la 4ème chambre civile du Tribunal Judiciaire de Nice en date du 30 septembre 2021 à hauteur d'une somme en date du 15 juin 2022 d'un montant global de 32.959,33 euros :

- autorise la saisie immobilière des droits et biens immobiliers de la SCI PETITES LOCATIONS en vue de leur vente aux enchères et plus précisément des lots n° 35, 36 et 38 ;
- donne tous pouvoirs au syndic pour diligenter la procédure de saisie immobilière et exécuter ainsi la présente résolution ;

L'assemblée générale :

- estime qu'à ce jour le montant de la dette de la SCI PETITES LOCATIONS n'est pas irrécouvrable ;
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant **393 / 393** tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 18

FIXATION DU PRIX D'ADJUDICATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE LA SCI PETITES LOCATIONS N° 35, 36 ET 38

Article 24

L'assemblée générale décide que la mise à prix des droits et biens immobiliers appartenant à LA PETITES LOCATIONS, propriétaire des lots n° 35, 36 et 38 sera fixée à la somme de 60.000,00 euros soit 20.000 € par lot.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

Vote(nt) **POUR** : **11** copropriétaire(s) totalisant **393 / 393** tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 19

QUESTIONS DIVERSES D'ADMINISTRATION COURANTE

L'assemblée générale souhaite que soit chiffré pour la prochaine assemblée générale, l'enlèvement de l'ensemble des encombrants dans les caves.

L'assemblée générale encourage les copropriétaires à envoyer au syndic des devis pour la mise en place de caméra de surveillance pour la copropriété.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h30

1235

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.



1236

134 Boulevard Gambetta - 06045 NICE-CEDEX-01

TEL : 04.93.88.09.06 -E-mail : contact@crouzet-breil.com

Jours de réception :

Lundi 9h00 à 12h00/14h00 à 17h30

Vendredi 9h à 12h30

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

**66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE**

Le **lundi 09 octobre 2023** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE DE REUNION DU CABINET CROUZET & BREIL AU 134 BD GAMBETTA A NICE

A été déposé sur le bureau:

- La feuille de présence signée par chaque copropriétaire et chaque mandataire entré en séance

- 01) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
- 02) ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE
- 03) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE
- 04) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 au 31/12/2022, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES
- 05) QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2022
- 06) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
- 07) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
- 08) FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX
- 09) FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX (SUPERIEUR A 5%)
- 10) DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL
- 11) DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL
- 12) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
- 13) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
- 14) TRAVAUX DE POSE DE CAMERAS DE SURVEILLANCE - DECISION DE PRINCIPE
- 15) TRAVAUX DE REFECTION DES PARTIES COMMUNES - DECISION A PRENDRE
- 16) POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS
- 17) ADMINISTRATION COURANTE

Cette feuille de présence a été contrôlée et signée par le président de séance, et il est constaté que:

Copropriétaires présents :

Madame BIJON CATHY (17) - S.C.I. CTM - M.ESPOSITO (138) - Monsieur DARDOUR LAURENT (3) représentant S.C.I. MALAVEDIB (4) - Monsieur LIDOVE Sébastien (37) - Mademoiselle MARTELLI ALINE (4) - Monsieur MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57) - S.C.I. PARDES PATRIMOINE (146) - Monsieur RAMAUGER PIERRE-EMILE (45) - Madame RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32) - Madame ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1) - S.C.I. SALA C/O AIDA MIZRAHI (99) -

Copropriétaires représentés :

MALAVEDIB (4).

sont présents ou représentés :

**12 / 29 copropriétaires, totalisant
583 / 1034 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Madame ANTI DANIELLA (34), Madame BOSIO MARIAPAOLA (36), Monsieur CAMOUS CAMILLE (63), M. ou Mme CARLINO (21), M. ou Mme CASAREALE (29), Monsieur CHIORBOLI MICHEL (26), M. ou Mme CURTI Marco (52), M. ou Mme FUSCO RALPH (30), Indivision HALFON S./SOUFFIR M. (33), Société LOCATION NICE (5), Société MF & S Gérante Mme COLOMB (4), Société MF&S Gérante MME COLOMB (5), S.C.I. ONE PIECE NICE (8), Monsieur PAUL ALEXANDRE (4), Société PETITES LOCATIONS Gérant Mme COLOMB Isabelle (13), Madame SOBCZAK Marthe (32), Monsieur VIAENE AXEL (56),

**sont absents ou non représentés : 17 / 29 copropriétaires, totalisant
451 / 1034 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01**ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Article 24

M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) est élu Président de Séance.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **302 / 302** tantièmes.

Vote(s) Non **VOTANT** : 6 copropriétaire(s) totalisant **281 / 583** tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02**ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE**

Article 24

L'Assemblée Générale nomme M. DARDOUR pour la fonction de Premier Scrutateur de Séance.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **302 / 302** tantièmes.

Vote(s) Non **VOTANT** : 6 copropriétaire(s) totalisant **281 / 583** tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03**ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Article 24

L'Assemblée Générale prend acte de la tenue du secrétariat par le Cabinet CROUZET & BREIL, syndic.

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant **547 / 547** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **4 / 583** tantièmes.

Se sont abstenus : MARTELLI ALINE (4),

Vote(s) Non **VOTANT** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 583** tantièmes

N'ont pas pris part au vote : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04**APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 au 31/12/2022, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES***Article 24*

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés du Syndicat des Copropriétaires de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion générale du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 551 / 583 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 32 / 583 tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32).

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05**QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2022***Article 24*

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2022

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 249 / 583 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45),

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant 334 / 583 tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06**ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023***Article 24*

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, arrêté à la somme de 45 000.00 Euros.

Il sera appelé par quart, soit 11 250,00 Euros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 551 / 583 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 32 / 583 tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32).

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07**ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024***Article 24*

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, arrêté à la somme de 45 000.00 Euros.

Il sera appelé par quart, soit 11 250,00 Euros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 551 / 583 tantièmes.

SALA C/O AIDA MIZRAHI (99),

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 583** tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08

FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale, informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, décide de fixer le taux du fonds travaux à 5 % du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'Assemblée Générale du 09/10/2023

Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la Banque Palatine.

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Vote(nt) **POUR** : 12 copropriétaire(s) totalisant **583 / 1034** tantièmes.

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

Question n° 09

FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX (SUPERIEUR A 5%)

Article 25.1

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

Question n° 10

DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic le Cabinet CROUZET & BREIL, selon proposition de contrat joint à la convocation, à compter du 01/07/2023 au 30/06/2025

Conformément à cette proposition, les honoraires sont fixés à 5840,18 € TTC, au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023

Ces honoraires comprennent dorénavant les frais administratifs.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par la proposition de contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée. L'Assemblée Générale :

~~-L'accepte en l'état~~

- La modifie de la façon suivante en accord avec syndic : honoraires fixées à 5 600 € TTC - durée du 01/07/2023 au 30/06/2024

L'Assemblée Générale désigne pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente Assemblée.

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **502 / 1034** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **36 / 1034** tantièmes.

Ont voté contre : MARTELLI ALINE (4), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32).

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **45 / 1034** tantièmes.

Se sont abstenus : RAMAUGER PIERRE-EMILE (45),

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

Question n° 11**DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL***Article 25-1*

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic le Cabinet CROUZET & BREIL, selon proposition de contrat joint à la convocation, à compter du 01/07/2023 au 30/06/2025

Conformément à cette proposition, les honoraires sont fixés à 5840,18 € TTC, au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023
Ces honoraires comprennent dorénavant les frais administratifs.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par la proposition de contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée. L'Assemblée Générale :

~~- L'accepte en l'état~~

- La modifie de la façon suivante en accord avec syndic : honoraires fixées à 5 600 € TTC - durée du 01/07/2023 au 30/06/2024

L'Assemblée Générale désigne pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente Assemblée.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **502 / 538** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **36 / 538** tantièmes.

Ont voté contre : MARTELLI ALINE (4), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **45 / 583** tantièmes.

Se sont abstenus : RAMAUGER PIERRE-EMILE (45),

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

Question n° 12**DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'Assemblée Générale nomme en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s) :

- M. MONTANTEMÉ,
- M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB)
- M. DARDOUR
- M. HALFON

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant **302 / 1034** tantièmes.

Ont voté pour : CTM - M.ESPOSITO (138), DARDOUR LAURENT (3), MALAVEDIB (4), MONTANTEMÉ J. ou MONNIER FI (57), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99),

Vote(s) Non **VOTANT** : 6 copropriétaire(s) totalisant **281 / 1034** tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

**Faute de majorité, le quorum n'étant pas atteint, la constitution du conseil syndical n'a pas pu être validé.
Un nouveau vote nominatif sera présenté à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale afin d'élire un conseil syndical.**

1251

Question n° 13**DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

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

Question n° 14**TRAVAUX DE POSE DE CAMERAS DE SURVEILLANCE - DECISION DE PRINCIPE***Article 24*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré se prononce sur la décision de principe pour la pose de caméras de surveillance et mandate le conseil syndical pour l'établissement d'un cahier des charges afin de définir les emplacements souhaités en vue de lancer un appel d'offres. Les devis recueillis seront portés à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 12 copropriétaire(s) totalisant **584 / 616** tantièmes.Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 616** tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 15**TRAVAUX DE REFECTION DES PARTIES COMMUNES - DECISION A PRENDRE***Article 24*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré se prononce sur la décision de principe des travaux de réfection des parties communes et mandate le conseil syndical pour l'établissement d'un cahier des charges en vue de lancer un appel d'offres. Les devis recueillis seront portés à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale

Vote(nt) **POUR** : 12 copropriétaire(s) totalisant **584 / 616** tantièmes.Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 616** tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 16**POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS**

Joindre un compte rendu des procédures en cours Le demander à GIANQUINTO pour le joindre au PV

Question n° 17**ADMINISTRATION COURANTE**

Une réception des travaux de toiture sera effectuée par un maître d'oeuvre afin de vérifier la bonne exécution des travaux.

Une serrure avec une clé irréproductible sera posée au niveau de la porte des caves - les clés seront à retirer chez le syndic.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine.

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.

Copie certifiée conforme
à l'original signé en séance

Le Syndic:



Crouzet & Breil

Habiter aujourd'hui et demain

134 Boulevard Gambetta - 06045 NICE-CEDEX-01
TEL : 04.93.88.09.06 - E-mail : contact@crouzet-breil.com

Jours de réception :

Lundi 9h00 à 12h00/14h00 à 17h30

Vendredi 9h00 à 12h30

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

66 RUE DE FRANCE

66 RUE DE FRANCE

06000 NICE

Le **mardi 11 juin 2024** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE DE REUNION DU CABINET CROUZET & BREIL AU 134 BD GAMBETTA A NICE

A été déposé sur le bureau:

- La feuille de présence signée par chaque copropriétaire et chaque mandataire entré en séance

- 01) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
- 02) ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE
- 03) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE
- 04) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 au 31/12/2023, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES
- 05) QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2023
- 06) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
- 07) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
- 08) FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX
- 09) FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX
- 10) DESIGNATION DE M. MONTANTEMME EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
- 11) DESIGNATION DE M. MONTANTEMME EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
- 12) DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
- 13) DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
- 14) DESIGNATION DE M. DARFOUR EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
- 15) DESIGNATION DE M. DARFOUR EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
- 16) DESIGNATION DE M. HALFON EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
- 17) DESIGNATION DE M. HALFON EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
- 18) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
- 19) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
- 20) MISE EN CONCURENCE CONTRATS ET MARCHES
- 21) MISE EN CONCURENCE CONTRATS ET MARCHES
- 22) CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
- 23) CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
- 24) DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL
- 25) DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL
- 26) POINT SUR LES TRAVAUX DE LA TOITURE
- 27) AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE A L'ENCONTRE DE LA SOCIETE GTS CONSTRUCTION - DECISION A PRENDRE
- 28) FIXATION D'UN BUDGET ET DES DATES DES APPELS DE FONDS POUR FINANCER LA PROCEDURE A L'ENCONTRE DE GTS CONSTRUCTION
- 29) POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS
- 30) ADMINISTRATION COURANTE

Cette feuille de présence a été contrôlée et signée par le président de séance, et il est constaté que:

Copropriétaires présents :

BIJON CATHY (17) - CTM - M.ESPOSITO (138) - LIDOVE Sébastien (37) - MALAVEDIB (4) - MARTELLI ALINE (4) - MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57) - PARDES PATRIMOINE (146) - RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32) - ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1) -

Copropriétaires représentés :

sont présents ou représentés : **9 / 29 copropriétaires, totalisant 436 / 1034 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

ANTI DANIELLA (34), BOSIO MARIAPAOLA (36), CAMOUS CAMILLE (63), CARLINO (21), CASAREALE (29), CHIORBOLI MICHEL (26), CURTI Marco (52), DARDOUR LAURENT (3), FUSCO RALPH (30), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LOCATION NICE (5), MF & S Gérante Mme COLOMB (4), MF&S Gérante MME COLOMB (5), ONE PIECE NICE (8), PAUL ALEXANDRE (4), PETITES LOCATIONS Gérant Mme COLOMB Isabelle (13), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOBCZAK Marthe (32), VIAENE AXEL (56).

sont absents ou non représentés : **20 / 29 copropriétaires, totalisant 598 / 1034 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01**ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Article 24

Monsieur MONTANTEM est élu Président de Séance.

Vote(nt) **POUR** : **3** copropriétaire(s) totalisant **196 / 196** tantièmes.

Vote(s) Non **VOTANT** : **5** copropriétaire(s) totalisant **236 / 432** tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02**ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE**

Article 24

L'Assemblée Générale nomme S.C.I. CTM - M.ESPOSITO pour la fonction de Premier Scrutateur de Séance.

Vote(nt) **POUR** : **3** copropriétaire(s) totalisant **196 / 196** tantièmes.

Vote(s) Non **VOTANT** : **5** copropriétaire(s) totalisant **236 / 432** tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03**ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Article 24

L'Assemblée Générale prend acte de la tenue du secrétariat par le Cabinet CROUZET & BREIL, syndic.

Vote(nt) **POUR** : **7** copropriétaire(s) totalisant **400 / 400** tantièmes.

Vote(s) Non **VOTANT** : **1** copropriétaire(s) totalisant **32 / 432** tantièmes

N'ont pas pris part au vote : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04**APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 au 31/12/2023, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES***Article 24*

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés du Syndicat des Copropriétaires de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion générale du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Arrivent en cours de résolution : MALAVEDIB (4) (17:08:00) –

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **367 / 399** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 399** tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **37 / 436** tantièmes.

Se sont abstenus : LIDOVE Sébastien (37),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05**QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2023***Article 24*

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2023

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **204 / 436** tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146),

Vote(nt) **CONTRE** : 5 copropriétaire(s) totalisant **232 / 436** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06**ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024***Article 24*

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

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, arrêté à la somme de 52.000,00 Euros.

Il sera appelé par quart, soit 13.000,00 Euros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **404 / 404** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 436** tantièmes.

Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07**ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025***Article 24*

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée.
Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, arrêté à la somme de 52.000,00 Euros.
Il sera appelé par quart, soit 13.000,00 Euros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **404 / 404** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 436** tantièmes.

Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32).

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08**FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'Assemblée Générale, informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, décide de fixer le taux du fonds travaux à 5% du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'Assemblée Générale du 11.06.2024

Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la Banque Palatine.

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **436 / 1034** tantièmes.

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

Question n° 09**FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX***Article 25.1*

L'Assemblée Générale, informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, décide de fixer le taux du fonds travaux à 5% du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'Assemblée Générale du 11.06.2024

Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la Banque Palatine.

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **404 / 436** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 436** tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

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

Question n° 10**DESIGNATION DE M. MONTANTEM EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'Assemblée Générale nomme M. MONTANTEM en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **404 / 1034** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 1034** tantièmes.

Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

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

Question n° 11**DESIGNATION DE M. MONTANTEM EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25.1*

L'Assemblée Générale nomme M. MONTANTEM en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **404 / 404** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 436** tantièmes.

Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

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

Question n° 12**DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'Assemblée Générale nomme M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **404 / 1034** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 1034** tantièmes.

Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

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

Question n° 13**DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25.1*

L'Assemblée Générale nomme M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **404 / 404** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 436** tantièmes.
Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

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

Question n° 14

DESIGNATION DE M. DARDOUR EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale nomme M. DARDOUR en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **187 / 1034** tantièmes.

Ont voté pour : LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146),

Vote(nt) **CONTRE** : 5 copropriétaire(s) totalisant **217 / 1034** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 1034** tantièmes.

Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Question n° 15

DESIGNATION DE M. DARFOUR EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25.1

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

Question n° 16

DESIGNATION DE M. HALFON EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale nomme M. HALFON en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **204 / 1034** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **200 / 1034** tantièmes.

Ont voté contre : CTM - M.ESPOSITO (138), MALAVEDIB (4), MONTANTEM J. ou MONNIER FI (57),
ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 1034** tantièmes.

Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Question n° 17

DESIGNATION DE M. HALFON EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25.1

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

Question n° 18**DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

Aucun copropriétaire présent en séance n'a souhaité faire acte de candidature

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

Question n° 19**DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE***Article 25.1*

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

Question n° 20**MISE EN CONCURRENCE CONTRATS ET MARCHES***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'assemblée générale décide de fixer à 2000 € T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question

Vote(nt) **POUR : 9** copropriétaire(s) totalisant **436 / 1034** tantièmes.

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

Question n° 21**MISE EN CONCURRENCE CONTRATS ET MARCHES***Article 25.1*

L'assemblée générale décide de fixer à 2000 € T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question

Vote(nt) **POUR : 9** copropriétaire(s) totalisant **436 / 436** tantièmes.

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

Question n° 22**CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'assemblée générale décide de fixer à 800 € T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Vote(nt) **POUR : 9** copropriétaire(s) totalisant **436 / 1034** tantièmes.

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

Question n° 23**CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25.1*

L'assemblée générale décide de fixer à 800 € T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **436 / 436** tantièmes.

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

Question n° 24**DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet d'engager des dépenses en cours d'exercice
Proposé à 1200 €, l'assemblée générale décide de monter à la somme de 3000 € le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **436 / 1034** tantièmes.

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

Question n° 25**DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL***Article 25.1*

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet d'engager des dépenses en cours d'exercice
Proposé à 1200 € et augmenté à la somme de 3 000 € le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **436 / 436** tantièmes.

Résolution adoptée en 2ème lecture à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 26**POINT SUR LES TRAVAUX DE LA TOITURE**

Suite à l'assemblée générale du 9 octobre 2023, le syndic a fait intervenir un officier ministériel pour établir un constat d'huissier afin d'établir un procès-verbal de visite suite aux travaux de réfection de la toiture réalisés par l'entreprise GTS CONSTRUCTION.

Force est de constater que de nombreuses malfaçons ont été relevées. Malgré de multiples mises en demeure du syndic demandant au prestataire de reprendre l'ouvrage, l'entreprise n'est toujours pas intervenue.

Le dossier ayant été confié à Me GIANQUINTO.