

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.

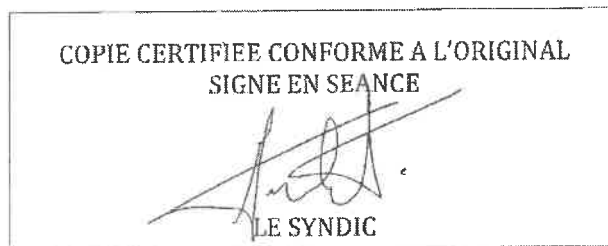
Question n° 29**POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS****Question n° 30****ADMINISTRATION COURANTE**

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.



**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)**

Location habitations
non saisonnière

Contrat de location de locaux vacants meublés
exclusivement à usage d'habitation principale, avec option "ÉTUDIANT"

exclusivement à usage d'habitation privé.

ENTRÉE DES SOUS-ROINES

[illegible]

SARL Pettes - Locations
28 Av Philippe ADRIANI
65100 NICE

LE BAILLEUR

... ..

Time BARDC Tjallene
the la. 8/08/07 d' Medina Gousses (Senegal)
tel +7 88 33 36 36
mail barbara@sigad.com

annoncés) LE LOCATAIRE

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

[illegible]

I - DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION		B: OPTION "ETUDIANT" DURÉE 9 MOIS	
<p>La durée de location est convenue et acceptée pour une durée de <u>1 ANIS</u> (maximum 1 an)</p> <p>Conditions générales chapitre I</p> <p>Date de prise d'effet: <u>10 janvier 2025</u></p>		<p>Si une sous-location (sous ou sous-sous-location) est autorisée, elle doit être autorisée par écrit par le bailleur.</p> <p>Date de prise d'effet: _____</p>	
<p>II - DURÉE DU PRÉAVIS</p> <p>Resiliation - Congé</p> <p>Conditions générales chapitre II</p>		<p>BAILLEUR</p> <p>Trois mois, sauf notification de résiliation au locataire, à l'expiration du contrat, le bailleur doit être avisé par écrit du motif de résiliation et du délai de préavis à respecter.</p> <p>LOCATAIRE</p> <p>Le locataire doit donner congé à son logement en respectant un préavis de trois mois.</p>	
<p>III - PAIEMENT MENSUEL</p> <p>loyer initial hors taxes*</p> <p>charges forfaitaires</p> <p>provision charges réelles</p> <p>TOTAL MENSUEL</p> <p>Conditions particulières Chapitre III</p>		<p>Montant en chiffres</p> <p>Montant en lettres</p> <p>470,00 € Quatre cent Soixante dix euros</p> <p>30,00 € Trente euros</p> <p>Provision à la charge du locataire</p> <p>Taxe d'habitation (à régler au propriétaire)</p> <p>55,00 € Cinq cent cinquante euros</p> <p>Le locataire est tenu de payer les loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par les lieux du présent contrat à l'expiration de chaque mois.</p>	
<p>IV - TERMES DU PAIEMENT</p> <p>Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au propriétaire du quartier de _____ de chaque mois.</p>			
<p>V - RÉVISION DU LOYER</p> <p>Conditions particulières chapitre IV</p>		<p>Montant de l'indice de référence des loyers</p> <p>Publié au _____ trimestre</p> <p>Date de la révision annuelle: <u>10/05</u></p>	
<p>VI - DÉPÔT DE GARANTIE (maximum : 2 mois de loyer)</p> <p>Conditions générales chapitre V</p>		<p>Montant en chiffres</p> <p>Montant en lettres</p> <p>550,00 € Cinq cent cinquante euros</p>	
<p>VII - éventuellement TRAVAUX ENTRAÎNANT MODIFICATION DE LOYER</p>		<p>Nature et montant des travaux effectués sur le bailleur depuis la dernière fois du son renouvellement</p>	
<p>VIII - DERNIER LOYER (appartenance au locataire ou au propriétaire)</p>		<p>Date: _____ Montant: _____</p> <p>Le locataire est tenu de payer les loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par les lieux du présent contrat à l'expiration de chaque mois.</p>	
<p>* MONTANT INITIAL DU LOYER (sur une des options ci-dessous)</p> <p><input type="checkbox"/> loyer soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'augmentation des loyers à la révision</p> <p><input type="checkbox"/> loyer soumis au décret de référence mais les loyers sont révisés</p> <p>montant du loyer de référence _____ €</p> <p>montant du loyer de référence majoré de _____ €</p> <p><input type="checkbox"/> loyer soumis au décret de référence mais les loyers sont révisés</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> loyer soumis au décret de référence mais les loyers sont révisés</p>			
<p>REMARQUES</p>		<p>Date: <u>10/01/2025</u></p> <p>en <u>2</u> originaux, dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît</p>	
<p>LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)</p>		<p>LE(S) LOCATAIRE(S) (2)</p>	
<p>(Signature)</p>		<p>(Signature)</p>	
<p>LE CAUTION (3) (4)</p>			

(1) Toutes les pages doivent être numérotées et être validées par le bailleur et le locataire. (2) Toute signature doit être accompagnée d'une copie de la carte d'identité. (3) Toute signature doit être accompagnée d'une copie de la carte d'identité. (4) Toute signature doit être accompagnée d'une copie de la carte d'identité.

1256

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 044 575 377 00013
 Tél. 04 97 03 11 30 - Fax 04 93 82 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 *Twenty and one January*
à 13h03

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 soussigné

DENONCE EN TETE DES PRESENTES A :

Madame Marieme BARRO, née le 8 août 1987 à MEDINA GOUNASS (Sénégal),
 demeurant à NICE (06200), 66 Rue de France, lot 35
 Où étant et parlant à

voir la fin

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.**

308 353.

EXPEDITION

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 en 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 statué 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 Madame Marieme BARRO, portant sur un appartement (lot 35), 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 35 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 35), il a été constaté son occupation par Madame Marieme BARRO laquelle a remis à l'Huissier instrumentaire un bail qui lui aurait été consenti par la Société PETITES LOCATIONS (en réalité Monsieur ROCCETTI) le 10 janvier 2025 moyennant un loyer mensuel de 470 € outre 80 € 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 Madame BARRO ne l'a pas été par une personne ayant qualité pour de 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 Madame Marieme BARRO, 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 leur 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 550 € 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 10 janvier 2025 ayant été consenti à Madame Marieme BARRRO sur un appartement sis à NICE, 66 Rue de France (Lot 35) ;

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 PETITES 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 Madame Marieme BARRO à payer à la requérante es qualité une indemnité d'occupation mensuelle de 550 € 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 Madame Marieme BARRO, ainsi que celle de tout occupant de son chef, des biens occupés, savoir un appartement (lot 35) dépendant d'un ensemble immobilier sis à NICE, 66 Rue de France.

Condamner Madame Marieme BARRO 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 Madame BARRO ;
6. Assignations (4) devant le juge des contentieux de la protection du T.J. de NICE aux fins d'inopposabilité de baux.

26 25/540

Minute 25/15

ORDONNANCE

Anne-Christina HERRY-VERNIMONT
1^{ère} Vice-Présidente, pôle de proximité
Tribunal Judiciaire de Nice

Nous,
et de la protection du Tribunal Judiciaire de NICE

Présidente de la juridiction des contentieux

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 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,

A délivrer assignation, aux fins de la requête qui précède, à :

- **Madame Marieme BARRO**, née le 8 août 1987 à MEDINA GOUNASS (Sénégal), demeurant à NICE (06200), 66 Rue de France, lot 35

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 avant 15 heures.

Disons que la copie des pièces visées dans l'assignation sera annexée à cette dernière.

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-Christina HERRY-VERNIMONT
1^{ère} Vice-Présidente, pôle de proximité
Tribunal Judiciaire de Nice

*jeu de réputation
de la protection*



1265

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

T. JUDICIAIRE DE NICE
30 JAN. 2025

**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 appartement sis au 66 Rue de France, lot 35 (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 35.

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 35), il a été constaté son occupation par Madame Marieme BARRO laquelle a remis à l'Huissier instrumentaire un bail qui lui aurait été consenti par la Société PETITES LOCATIONS (en réalité Monsieur ROCCETTI) le 10 janvier 2025 moyennant un loyer mensuel de 470 € outre 80 € 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 Madame BARRO 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).

Cela étant rappelé, la requérante est bien fondée à être autorisée à assigner d'heure à heure Madame Marieme BARRO, 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'occupante, seul le renvoi de l'affaire au juge du fond 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 :

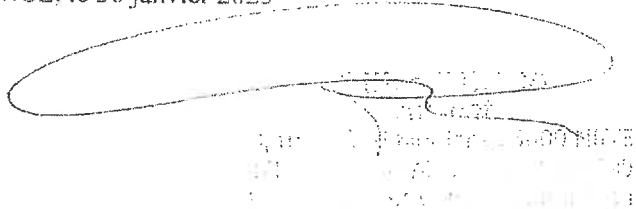
"La demande est portée par voie d'assignation à une audience tenue à cet effet aux jour et heure habituels des référés.

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 à **Madame Marieme BARRO**, née le 8 août 1987 à MEDINA GOUNASS (Sénégal), demeurant à NICE (06200), 66 Rue de France, lot 35 ;

Afin qu'il soit statué sur les mérites de l'assignation annexée à la présente requête.

Fait à NICE, le 30 janvier 2025



Pièces annexées :

- 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 Madame BARRO ;
 6. Assignations (4) devant le juge des contentieux de la protection du T.J. de NICE aux fins d'inopposabilité de baux.

PREMIERE EXPEDITION (1031)

Réf:308 363 // BB
Acte 25 . 2157 (ASA)

PROCES VERBAL DE SIGNIFICATION

Le VENDREDI TRENTE ET UN JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ
à Treize Heures Trois Minutes

lors de la signification de la copie du présent acte à :

Madame BARRO Marieme
Né(e) le 08/08/1987 à MEDINA GOUNASS SENEGAL
66 rue de France lot 35 étage 5 porte face esc 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 le domicile par téléphone.

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.

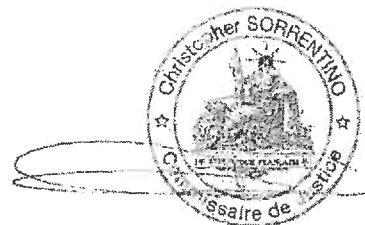
La copie de cet acte comporte 213 Feuilles

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	45.96
TVA au taux de 20.00 %	9.19
Alfranchissement	2.78
COUT D'ACTE TOTAL T.T.C.	57.93



Christopher SORRENTINO

1276

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

EXTRAITS DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE NICE (A.M)

Service de proximité

ORDONNANCE DE REFERE
du 07 Février 2025

Minute n° **169/25R**

S.C.P. BTSG² c/ BARRO

DU 07 Février 2025

N° RG 25/00568 - N° Portalis DBWR-W-B7J-QHIS

DEMANDERESSE:

S.C.P. BTSG²

en son établissement secondaire 51 rue Maréchal Joffre 06000
NICE

prise en la personne de son représentant légal en exercice 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

DEFENDERESSE:

Madame Marieme BARRO

née le 8 août 1987 à MEDINA GOUNASS (SENEGAL)
66 rue de France - Lot 35
06200 NICE

non comparante, ni représentée

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 Mme BARRO (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, lot 35.

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, lot 35. 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 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 06000 NICE (lot 35) et se faire communiquer par Monsieur Frédéric ROCCETTI le bail meublé qu'il a consenti à Madame Marieme BARRO.

Selon requête du 30 janvier 2025, la SCP BTSG² prise en la personne de Maître Denis GASNIER, 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 Madame Marieme BARRO sur un appartement sis à NICE, 66 rue de France, lot 35, condamner Madame Marieme BARRO à une indemnité d'occupation mensuelle de 550,00 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, la 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 25/15 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 autorisée à faire assigner Madame Marieme BARRO 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 03, 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 à Madame Marieme BARRO, 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 des défendeurs 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 Madame Marieme BARRO portant sur un appartement sis à NICE, 66 rue de France, lot n°35, 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 Madame Marieme BARRO à lui régler es qualité une indemnité d'occupation mensuelle de 550,00 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 Madame Marieme BARRO ainsi que celle de tous occupants de son chef du bien occupé, à savoir un appartement sis à NICE, 66 rue de France, lot n°35,
- condamner Madame Marieme BARRO 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.

Madame Marieme BARRO n'a pas comparu à l'audience, ni personne pour elle, bien que régulièrement assignée par remise de l'acte à l'étude.

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 à la défenderesse 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 10 janvier 2025 par Madame Marieme BARRO et consenti par la SARL PETITES LOCATIONS portant sur un studio meublé mansardé sis 66 rue de France (lot 35) moyennant le règlement d'un loyer mensuel de 470,00 euros et d'un forfait de charges de 80,00 euros soit un total de 550,00 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



**CONCERNANT LE 8^{EME} LOT DE LA VENTE (LOT 38
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE
NICE, 66 RUE DE FRANCE, CADASTRE SECTION
KW 239)**

P.V. DESCRIPTIF EN DATE DU 17 JANVIER 2025

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

**BAIL MEUBLE EN DATE DU 1^{er} DECEMBRE 2009 CONSENTI A
MADAME FREDERICKS (décédée)**

**"BAIL" EN DATE DU 1^{ER} JUILLET 2024 CONSENTI A
MONSIEUR EL FAROUK**

ASSIGNATION EN INOPPOSABILITE DE BAIL

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

175

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 : 307 838

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

- - - - -

Le VENDREDI DIX SEPT 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 38) - 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 15h55 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, 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.

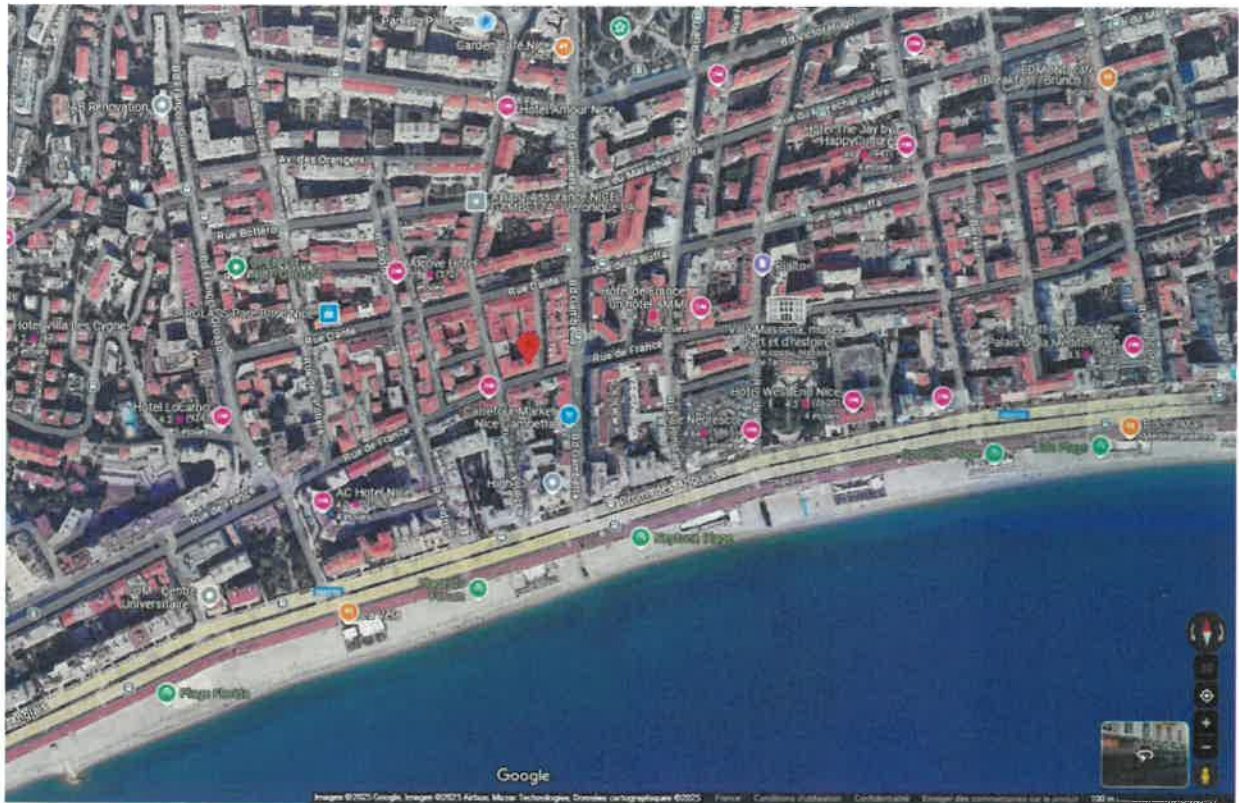
L'ensemble immobilier est proche de toutes commodités ainsi que de la mer Méditerranée.

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

Le bien immobilier, objet de la présente procédure, porte le numéro de **lot 38**. Elle est décrite comme suit au service de la publicité foncière :

- Une chambre mansardée,
Et le 5/1000^e des parties communes générales.

L'appartement est en réalité composé d'une chambre mansardée avec coin cuisine ; et une salle de douche avec WC.



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.

Il apparaît que l'appartement est manifestement **occupé** à ce jour.

Lors des investigations préalables, j'avais rencontré sur place Monsieur « *Cherif SAID ATHEMI* ». Celui-ci m'avait déclaré que le bien était loué par un de ses amis, Monsieur Ahmadi EL FAROUK.

Monsieur Federico ROCCETTI me déclare que ce n'est pas le cas. Il s'agit, selon lui, d'un squat.

Lors de ma présence sur les lieux ce jour, j'ai pu voir constater la présence d'un bail d'habitation « location habitation saisonnière » consenti par Monsieur ROCCETTI Federico au profit de Monsieur Ahmadi EL FAROUK en date du 1^{er} juillet 2024, pour une durée de 3 mois, jusqu'à 30 septembre 2024.

La location était consentie pour un loyer de 500 euros plus 80 € de charges.

J'annexerai une copie de ce bail aux présentes.

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° 38 s'élevaient à la somme de 496.76 € (exercice 2023).

0038	Mansarde Etage: Cinquième					
	CHARGES COMMUNES GENERALES	26988.07	1034	5	130.50	0.00
	CHARGES ESCALIER	23557.68	689	5	170.96	108.84
	EAU FROIDE S/COMPTEURS. Index : 853.00 / 867.00	4233.58	1042	14.00	56.88	56.88
	LOCATION COMPTEURS	1147.13	35	1	32.78	32.78
	PARLOPHONE	1026.63	30	1	34.22	34.22
	TRX REMPLT PETITE TOITURE	6564.16	1034	5	31.74	0.00
	TRX REMPLT LITEAUX GDE TOITURE	8205.24	1034	5	39.68	0.00
	TOTAL DU LOT				496.76	232.72
	Dont TVA				88.12	43.68

J'annexerai au présent procès-verbal de description les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale datés du 18 juillet 2022, du 9 octobre 2023 et du 11 juin 2024.

D – CHAUFFAGE ET RÉSEAUX

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

L'eau chaude sanitaire est individuelle, par ballon d'eau chaude. Celui-ci est installé sur le mur de la cour intérieure de l'immeuble.

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

Un cabinet de toilette est installé au sein de l'appartement.

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

ATTESTATION ABSENCE CHAUFFAGE

Madame, Monsieur,

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

Lot numéro 38,

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

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

Fait à Nice 20/01/2025

2 – DESCRIPTION

Le bien est composé comme suit :

- Une chambre mansardée avec coin cuisine,
- Une salle de douche avec WC.

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

Selon ce rapport, le bien immobilier dispose d'une surface Loi Carrez de 6.57 m² et d'une surface au sol totale de 16.66 m².

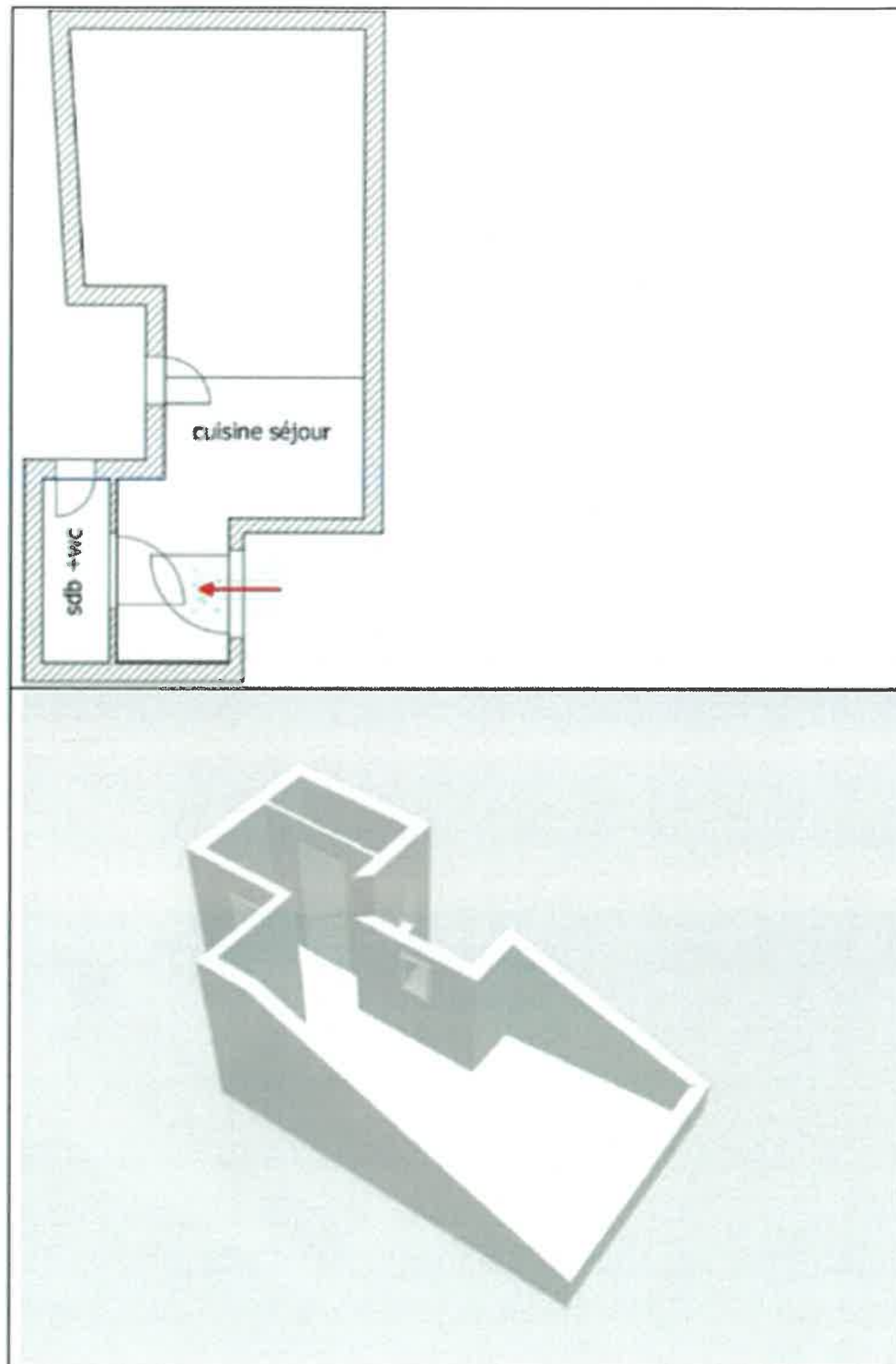
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
5ème étage - Cuisine / Séjour	5,2	15,29	
5ème étage - Salle d'eau + Wc	1,37	1,37	

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

Surface loi Carrez totale : 6,57 m² (six mètres carrés cinquante-sept)

Surface au sol totale : 16,66 m² (seize mètres carrés soixante-six)



L'appartement est situé au 5^e étage, au sein du couloir de droite en montant, dans l'axe du couloir.

Il est accessible par une porte en bois d'un vantail battant équipé d'une serrure électronique.



Pièce principale :

Le sol de ce volume est carrelé. Le carrelage a manifestement été posé sur l'ancien revêtement.

Les murs sont constitués de plâtre peint en blanc. Le plafond est rampant.

La hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m sur la majeure partie de la surface de la pièce.

La pièce bénéficie d'une fenêtre à un vantail battant ouvrant sur la cour intérieure de l'immeuble. La baie est équipée de double vitrage.

Une fenêtre de toit est présente. Cette fenêtre de toit est de marque VELUX. Elle est équipée de double vitrage.

Un coin cuisine est aménagé du côté gauche de la pièce.

Le coin cuisine est constitué d'un plan de travail chromé, d'un évier à un bac avec mitigeur. Une plaque de cuisson vitrocéramique à deux feux y est insérée.

Des placards en bois composite sont installés en partie haute du plan de travail. Une crédence carrelée est installée au niveau des murs périphériques du plan de travail.

L'éclairage est fourni par des dalles LED.





Salle de douche avec WC :

Le sol est carrelé, au même titre que celui de la pièce principale.

Les murs sont carrelés sur la quasi-totalité de leur hauteur. Je note la présence de dommages liés à des infiltrations d'eau ainsi que des moisissures en partie haute des murs.

Le plafond est constitué de plâtre lisse peint en blanc.

La pièce est accessible par une porte à un vantail battant.

Un receveur de douche est installé du côté gauche de la pièce. Il est surélevé par rapport au niveau du sol.

La cabine de douche est équipée d'un mitigeur chromé, d'un flexible, d'une douchette et d'une barre de douche.

Un cabinet de toilette en faïence blanche est installé du côté droit.

Monsieur ROCCETTI m'indique que ce cabinet de toilette est raccordé au réseau d'évacuation.

Une douchette hygiénique est installée en périphérie du cabinet de toilette.

Un petit lave-mains en faïence est fixé au mur faisant face à la porte.

L'éclairage est fourni par une dalle LED.

Le ballon d'eau chaude est fixé au mur de façade de la cour intérieure, à l'extérieur de la pièce.





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

Plus rien n'étant à constater à 16h35, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

COUT : NEUF CENT HUIT EUROS ET 17 Cts.

Durée sur les lieux : de 15h55 à 16h35 : 40 mn

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

Transport A/R (forfait): 30 minutes

Rédaction/mise en forme (forfait) : 2 heures

Total : 4 heures 10 mn

Article A 444-28 (n° 114)	221.36 €
Article A 444-29 (n° 114)	526.05 €
75.15 € x 7	
Article 18 : Frais de Déplacement	9.40 €
Total H.T.	756.81 €
T.V.A.	151.36 €
TOTAL T.T.C.	908.17 €

Maître Eric BRUNEAU
Commissaire de Justice



3 – ANNEXES

- Bail
- Diagnostics
- PV d'assemblées générales

KIT saisonnier

location habitation saisonnnière

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

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom et adresse, date et lieu de naissance du ou des BAILLEUR(S)

M. Roccothi Federico (SARL Poble location), Via Grandio n° 45, 18038 San Remo - tel. :

nom et adresse, date et lieu de naissance du ou des PRENEUR(S)

M. AHAMADI el FAROUR
né le 6/12/85 à MAMOUZOU

dénommé(s) "LE BAILLEUR",

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

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

I. - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

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

II. - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire s'oblige :
à user paisiblement des locaux loués en "bon père de famille"; à les occuper personnellement, sans excéder le nombre d'occupants prévus dans les conditions particulières; à faire assurer les lieux et les meubles et objets mobiliers loués contre les risques locatifs, vol, incendie, explosion, dégâts des eaux, recours des voisins et tous sinistres dus à l'électricité, au gaz ou à tout autre cause, pendant toute la durée de la location (en cas de vol ou d'infiltration par suite de gel, fonte des neiges, inondations... dans les lieux loués, le bailleur ne sera jamais tenu responsable); à ne rien faire qui puisse, de son fait ou des personnes de sa maison, nuire à la tranquillité des voisins ou des autres occupants (tapage, bruits, odeurs, fumées ou autres); à satisfaire aux charges de la ville et de police auxquelles tout locataire est tenu; à s'abstenir de jeter des objets de nature à obstruer les canalisations des appareils sanitaires et autres, faute de quoi il sera redevable des frais occasionnés pour la remise en service de ces

équipements; à user des équipements et du matériel laissés à sa disposition en se conformant strictement à leur mode d'utilisation; à répondre des dégradations et pertes survenues pendant son occupation; à supporter les travaux urgents dont les frais incombent au bailleur qui apparaissent en cours de location sans pouvoir réclamer aucune réduction de loyer ou d'indemnité; à permettre au bailleur de faire visiter les lieux loués, pendant la durée de la location, soit pour vendre, soit pour louer, sous réserve d'être prévenu vingt quatre heures à l'avance; à libérer les lieux le dernier jour de location et les restituer dans l'état dans lequel il les a pris.

Le locataire s'interdit :
l'exercice de tout commerce, profession ou industrie; de se substituer quelque personne que ce soit, ni sous-louer, même gratuitement, les lieux loués, sauf accord écrit du bailleur; d'apporter des meubles et objets mobiliers autres que le linge et les objets courants nécessaires à son séjour; de changer la disposition des meubles et des lieux; de déménager ou d'échanger les meubles et objets mobiliers; la détention de chien d'attaque.

III. - LOYER

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

IV. - RÉSERVATION (avance de loyer)

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

V. - CHARGES - ACCESSOIRES

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

VI. - DÉPÔT DE GARANTIE

Le jour de la prise de possession des lieux, le locataire doit verser au bailleur ou à son mandataire le montant total du dépôt de garantie

prévu dans les conditions particulières.

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

VII. - INVENTAIRE - ÉTAT DES LIEUX

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

VIII. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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

IX. - ÉLECTION DE DOMICILE

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

X. - FRAIS

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



Conditions particulières

DURÉE de la LOCATION	la location est consentie et acceptée pour une durée de (indiquer la durée en chiffres et en toutes lettres) 3 MOIS (Trois mois)			
	La durée de la location ne peut excéder 90 jours. commençant le 1^{er} Juillet 2024 à h finissant le 30 Septembre 2024 à h			
OCCUPATION (conditions)	pour un nombre d'occupants maximum de 1 personnes		pour un nombre de couchages maximum de 1 personnes	
LOYER TAXE DE SÉJOUR <small>(somme en chiffres et en lettres)</small>	loyer = 500,00 € + charge 80,00 € = 580,00 € <input type="checkbox"/> payable d'avance <input checked="" type="checkbox"/> à la prise de possession des lieux <input type="checkbox"/> par mois <input type="checkbox"/> par			
CHARGES ACCESSOIRES	charges courantes	<input checked="" type="checkbox"/> charges comprises dans le loyer	<input type="checkbox"/> charges forfaitaires	<input type="checkbox"/> charges réelles provisions fixées à
	<input checked="" type="checkbox"/> eau <input type="checkbox"/> électricité <input type="checkbox"/> gaz <input type="checkbox"/> chauffage <input type="checkbox"/> ménage (en fin de location)	<input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non	<input type="checkbox"/> € <input type="checkbox"/> € <input type="checkbox"/> € <input type="checkbox"/> € <input type="checkbox"/> €	<input type="checkbox"/> € <input type="checkbox"/> € <input type="checkbox"/> € <input type="checkbox"/> € <input type="checkbox"/> €
TOTAL payable d'avance <input checked="" type="checkbox"/> à la prise de possession				
<input checked="" type="checkbox"/> par mois <input type="checkbox"/> par				
RÉSERVATION	Le locataire verse, à la signature des présentes, une avance sur loyer s'élevant à (en chiffres et en lettres) 500,00 € <input type="checkbox"/> à titre d'arrhes <input type="checkbox"/> à titre d'acompte (Voir le contrat de location chapitre IV) dont quittance			
DÉPÔT DE GARANTIE	somme en chiffres 500,00 € somme en lettres Cinq cents euros payable <input checked="" type="checkbox"/> à la prise de possession des lieux <input type="checkbox"/>			
OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur doit remettre au locataire : - Un état des risques naturels et technologiques (établi depuis moins de 6 mois) pour tous les biens immobiliers sis dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. (liste des communes concernées sur www.prim.net). - Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle. - Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé par une personne accréditée pour les immeubles ou parties d'immeubles, à usage d'habitation, construits avant le 1er janvier 1949 (obligatoire à partir du 12 août 2008).				
Le locataire déclare avoir reçu ce jour les documents ci-après (annexés au présent engagement) : <input checked="" type="checkbox"/> un état descriptif obligatoire <input checked="" type="checkbox"/> un inventaire des meubles et objets mobiliers compris dans la présente location <input checked="" type="checkbox"/> un état des lieux <input checked="" type="checkbox"/> un plan de situation des lieux loués (facultatif) <input checked="" type="checkbox"/> une photo des lieux loués (facultatif) <input type="checkbox"/>				
RAYÉS NULS mots lignes	Fait à NICE le 1^{er} Juillet 2024 en 2 originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.			

LE BAILLEUR OU LE MANDATAIRE (1)

L'INTERMÉDIAIRE (1)

LE LOCATAIRE (1)

[Signature]

[Signature]

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



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 €uros.

Il sera appelé par quart, soit 10.000,00 €uros, 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 €uros.

Il sera appelé par quart, soit 10.000,00 €uros, 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 MONTANTEMME 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), 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 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

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.



1303

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. MONTANTEMME,
- 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), MONTANTEMME 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 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.

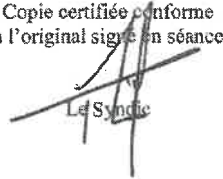
Une serrure avec une clé irréproducible sera posée au niveau de la porte des caves - les clés seront à retirer chez le syndic.

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

1316

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:

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. MONTANTEME EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'Assemblée Générale nomme M. MONTANTEME en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **404 / 1034** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 1034** tantièmes.

Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

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

Question n° 11**DESIGNATION DE M. MONTANTEME EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25.1*

L'Assemblée Générale nomme M. MONTANTEME en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **404 / 404** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 436** tantièmes.

Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

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

Question n° 12**DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'Assemblée Générale nomme M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **404 / 1034** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 1034** tantièmes.

Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

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

Question n° 13**DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25.1*

L'Assemblée Générale nomme M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Vote(nt) **POUR** : 8 copropriétaire(s) totalisant **404 / 404** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 32 / 436 tantièmes.
Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32).

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

Question n° 14

DESIGNATION DE M. DARDOUR EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1

L'Assemblée Générale nomme M. DARDOUR en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée de 1 an(s).

Après avoir constaté que le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale procède, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi précitée selon résolution ci-dessous.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant 187 / 1034 tantièmes.

Ont voté pour : LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146),

Vote(nt) **CONTRE** : 5 copropriétaire(s) totalisant 217 / 1034 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 32 / 1034 tantièmes.

Se sont abstenus : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de 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), MONTANTEME 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.

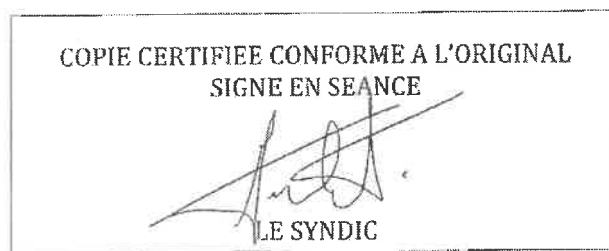
Question n° 29**POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS****Question n° 30****ADMINISTRATION COURANTE**

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 défalqueurs 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.





PARMEXPERTS

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

1326

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

NICE, le 20/01/2025

Nos Références : 25/IMO/12886

Objet : Envoi des résultats des rapports d'expertises

Madame, Monsieur,

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ...**Alpes-Maritimes**
Adresse :**66, Rue de France**
Commune :**06000 NICE**
Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 38

Désignation du propriétaire

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

Objet de la mission :

- | | | |
|---|--|--|
| <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 Empoussièrément | <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



PARMEXPERTS

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

Ordre de mission

Objet de la mission :

- | | | |
|---|--|--|
| <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 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 |

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

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

Désignation du propriétaire

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

Désignation du ou des bâtiments

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

Mission

Personne à contacter (avec tel) : **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**
 Type de bien à expertiser : **Habitation (partie privative d'immeuble)**
 Catégorie du bien : **(IGH/ERP) Autres**
 Date du permis de construire : **1959**
 Section cadastrale : **Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239**
 Numéro de lot(s) : **Lot numéro 38,**
 Lots rattachés : ☐ Cave , ☐ Garage , ☐ Terrain , ☐ Autre
 Périmètre de repérage :
 Autres informations : ☐ Ascenseur, ☐ Animaux
 **< 50 m²**
 Remise des clefs :
 Date et heure de la visite : **17/01/2025 à 16 h 00** durée approximative
 Précisions :

Locataire

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

132

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 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/12886
Date du repérage : 17/01/2025



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ...**Alpes-Maritimes**

Adresse :**66, Rue de France (38)**

Commune :**06000 NICE**

Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 38

Périmètre de repérage :

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

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

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

Objet de la mission :

- | | | |
|--|--|--|
| <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

1326

ATTESTATION ABSENCE CHAUFFAGE

Madame, Monsieur,

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

Lot numéro 38,

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

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

Fait à Nice 20/01/2025

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: 04.92.07.05.56

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

1328

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

Numéro de dossier : 25/IMO/12886
Date du repérage : 17/01/2025

Références réglementaires et normatives	
Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 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 (38) Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n° : , Lot numéro 38 Code postal, ville : 06000 NICE Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239
Périmètre de repérage :
Type de logement : 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 :	20/01/2025, remis au propriétaire le 20/01/2025
Diffusion :	le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination :	le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 15 pages

Sommaire

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

1. – Les conclusions

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

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

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

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

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

3. – La mission de repérage

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12886



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, Calorifugages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Forçages verticaux intérieurs	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (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), 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 équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joints (trusses)
Vide-ordures	Joints (bandes)
	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduites de fumée en amiante-ciment

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12886

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

Descriptif des pièces visitées

5ème étage - Cuisine / Séjour,

5ème étage - Salle d'eau + Wc

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

4. – Conditions de réalisation du repérage**4.1 Bilan de l'analyse documentaire**

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
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 : 15/01/2025

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 17/01/2025

Heure d'arrivée : 16 h 00

Durée du repérage :

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : SAS SORRENTINO-BRUNEAU

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

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

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

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. – Résultats détaillés du repérage**5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)****Matériaux ou produits contenant de l'amiante**

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

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

** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12886**5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse**

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

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

Fait à **NICE**, le **17/01/2025**

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS

Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
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 :

ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° 25/IMO/12886****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

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

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

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

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

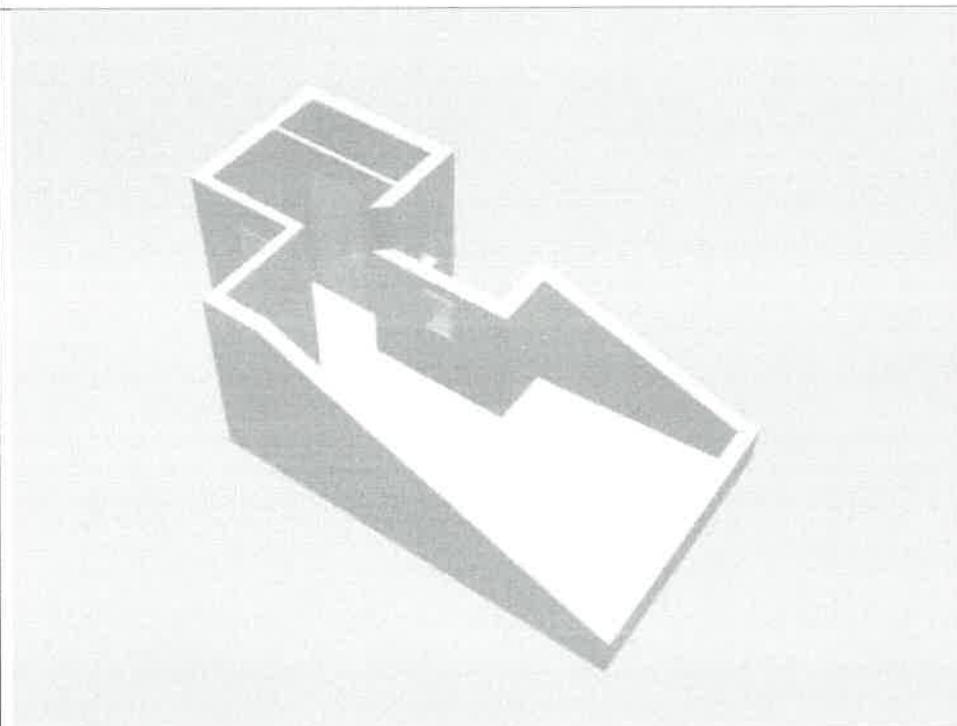
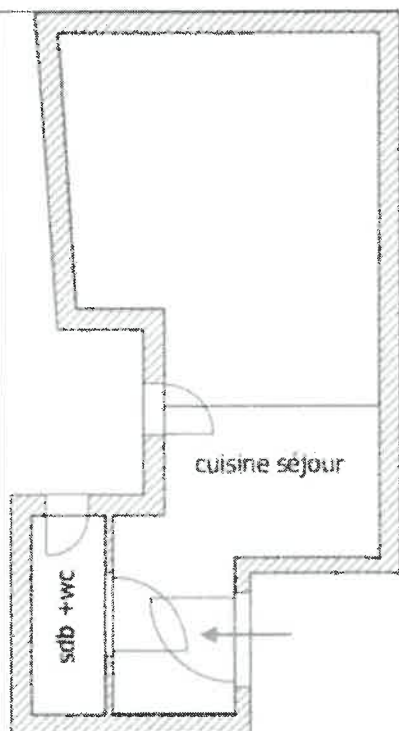
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

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

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

1331

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12886



	Conduit en fibre-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire : SARL petites locations Adresse du bien : 66, Rue de France (38) 06000 NICE</p>
	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
<p>1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>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</p> <p>2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).</p>	<p>1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou</p> <p>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.</p>

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12886

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.

1336

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12886



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 :

- 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.

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 :

- 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 ;
- Véifier 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.

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 :

- 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.

Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12886

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 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
86 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
- Millésièmes
- 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.

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



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.
Edité le 02/05/2022, à Canejan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siege : 23bis, rue Thomas Lanson - 13610 CANEJAN
Email : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tel : 05 93 89 39 40
SIRET : 50914319800014 RCS BORDEAUX - Code APE : 0222 Z
Préfecture de la Gironde - V011 du 10-01-2012



Accréditation N° A-0940
Portée : diagnostic sur
www.cofime.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

1346

Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 25/IMO/12886

Date du repérage : 17/01/2025

Heure d'arrivée : 16 h 00

Durée du repérage :

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la 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 (38)**

Commune : **06000 NICE**

Département : **Alpes-Maritimes**

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

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
..... **, Lot numéro 38**

Périmètre de repérage :

Année de construction : **1959**

Année de l'installation : **Inconnue**

Distributeur d'électricité : **Engie**

Parties du bien non visitées : **Néant**

2. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

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

Adresse : **5, Rue de la Liberté**

BP 1269

06000 Nice

Téléphone et adresse internet : **Non communiquées**

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

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :

Nom et prénom : **SARL petites locations**

Adresse : **66, Rue de France**

06000 NICE

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

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **Richard AUDA**

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

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

06200 NICE

Numéro SIRET : **533 880 456 00033**

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

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

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

1341

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

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

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

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

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

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

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

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

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

Domaines	Anomalies
1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité	Le dispositif assurant la coupure d'urgence est placé à plus de 1,80 m du sol fini et n'est pas accessible au moyen de marches ou d'une estrade.
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Non conformité du point de contrôle: Résistance
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Non conformité du point de contrôle: Continuité
	Non conformité du point de contrôle: Mise à la terre de chaque circuit, dont les matériels spécifiques

Anomalies relatives aux installations particulières :

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

☐ Piscine privée, ou bassin de fontaine
Informations complémentaires :
☐ Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	Conformité du point de contrôle: Socles de prise de courant : type à obturateur
	Conformité du point de contrôle: Socles de prise de courant : type à puits

6. – Avertissement particulier**Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés**

Domaines	Points de contrôle	Commentaire
1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité	Coupage de l'ensemble de l'installation électrique	la classe II nest pas accessible
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation	Bouton test	
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Présence	
	Constitution	
	Mesures compensatoires	
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Présence	
	Constitution et mise en œuvre	
	Mesures compensatoires par protection par dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité 30 mA	
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Continuité	
	Mesure compensatoire	
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	Dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité $\leq 30\text{mA}$ protégeant l'ensemble de l'installation électrique	

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

Néant

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

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

Néant

1353

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

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

Visite effectuée le : **17/01/2025**

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

Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS

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

Signature du représentant :

1344

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'électrification, 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 électrification, 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 électrification, 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 privilégiée, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrification, 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 électrification, 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'électrification, 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'électrification, 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'électrification, 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 électrification, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

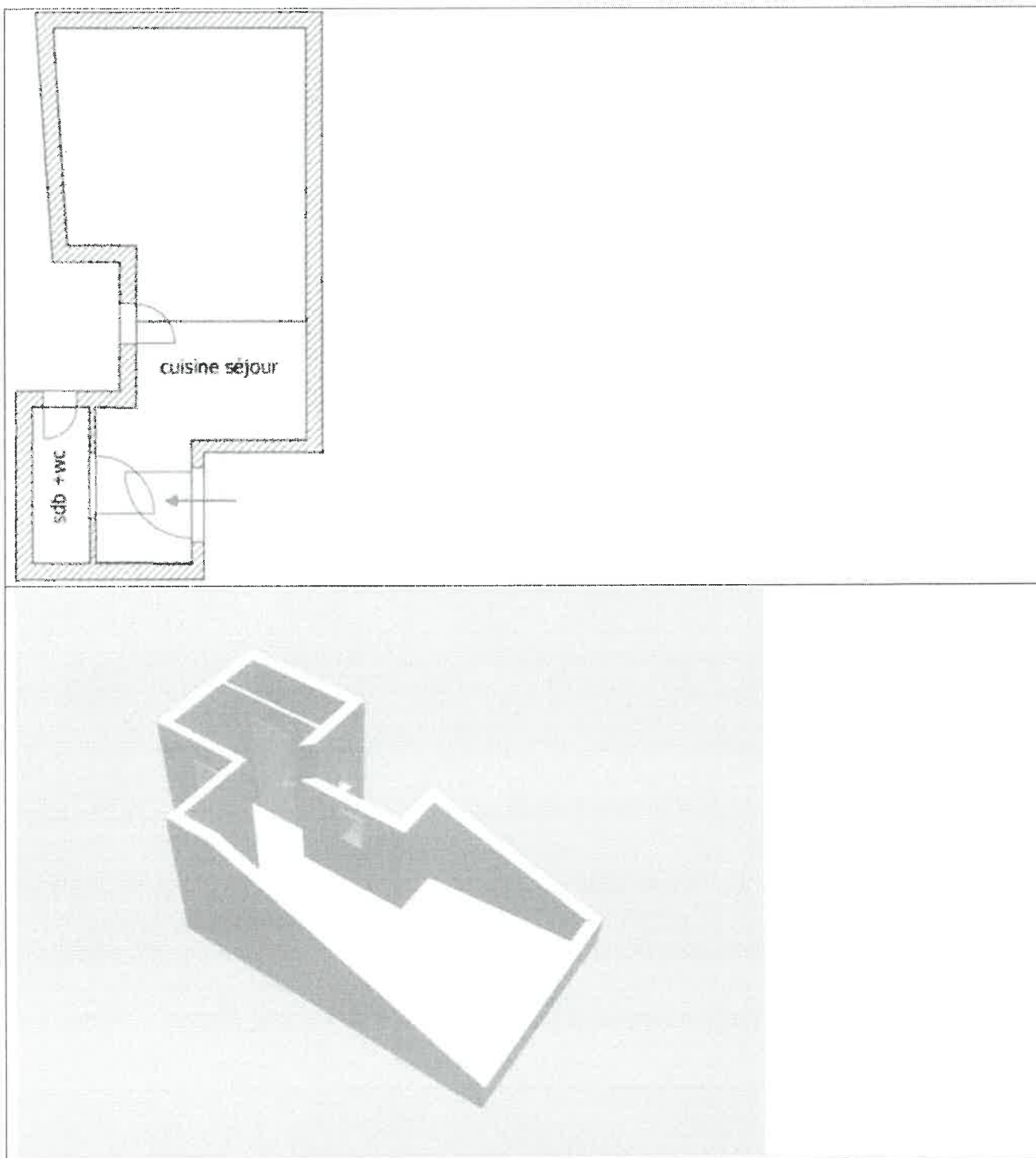
Objectif des dispositions et description des risques encourus

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'électrification, voire d'électrocution.



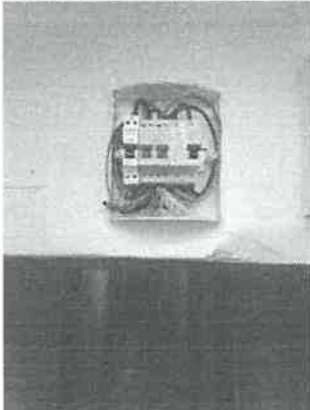
Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrification, 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'électrification, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Annexe - Croquis de repérage



Annexe - Photos

	Photo AGCP
	Photo socle de prise de terre non raccordé à la terre
	Photo tableau de distribution

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

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

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

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

1347

- 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,
Édité 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
Tel : 05 33 89 39 20
SIRET : 80914919800074 RCS BORDEAUX - Code APE : 7022 Z
Immatriculé au REGISTRE DE L'IMMORTALITÉ du 10-01-2022



Accréditation N° A-0560
Portée disponible sur
www.lcp.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/12886

Date du repérage : 17/01/2025

Heure d'arrivée : 16 h 00

Durée du repérage :

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

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

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Alpes-Maritimes**

Adresse : **66, Rue de France (38)**

Commune : **06000 NICE**

Section cadastrale KW, Parcelle(s) n° 239

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
, Lot numéro 38

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : **SARL petites locations**

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

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

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

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

Repérage

Périmètre de repérage :

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **Richard AUDA**

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

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

Numéro SIRET : **533 880 456 00033**

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

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

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 6,57 m² (six mètres carrés cinquante-sept)

Surface au sol totale : 16,66 m² (seize mètres carrés soixante-six)

1359

Certificat de superficie n° 25/IMO/12886



Loi
Carrez

Résultat du repérage

Date du repérage : **17/01/2025**

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

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
SAS SORRENTINO-BRUNEAU

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

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
5ème étage - Cuisine / Séjour	5,2	15,29	
5ème étage - Salle d'eau + Wc	1,37	1,37	

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

Surface loi Carrez totale : 6,57 m² (six mètres carrés cinquante-sept)

Surface au sol totale : 16,66 m² (seize mètres carrés soixante-six)

Fait à **NICE**, le **17/01/2025**

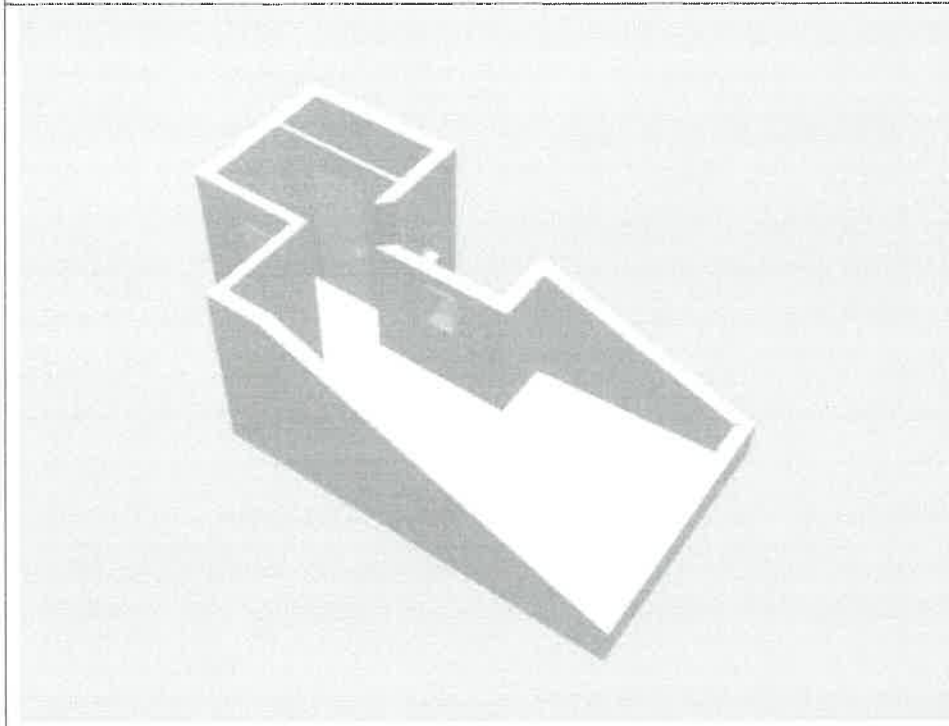
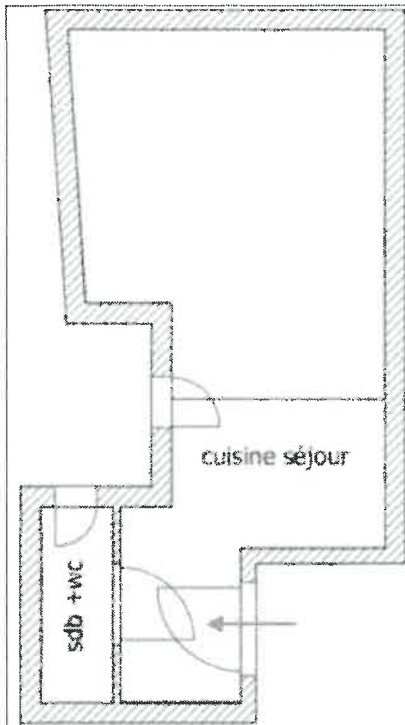
Par : Richard AUDA

S.A.S. PARMEXPERTS

Nice Leader "Apollo"
66 Route de Grenoble 06200 NICE
Tel: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55
Mail: contact@parmexperts.fr
SIRET 838 880 456 00026 NAF 7112B
TVA Intra : FR 78 833 850 456

Aucun document n'a été mis en annexe

1350



1051



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.

Sigée : 2308, 150 Thomas Edison - 33620 CANÉJAN
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr
Tél : 05 33 49 35 30
SIRET : 80934319200024 RCS BORDEAUX - Cede APE : 2022 Z
Im48799 LE 03/10/2012 au 10/02/2022



Autorisation N° 4 0596
Imprimé disponible sur
www.rofrue.fr



PARMEXPERTS

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

1352

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.
PPRa	Séisme	approuvé	26/01/2019	oui	oui ⁽¹⁾	p.5
PPRa	Mouvement de terrain	approuvé	16/04/2020	non	non	p.5
PPRa	Inondation Par une crue (débordement de cours...)	prescrit	26/03/2020	oui	non	p.6
PPRa	Feu de forêt	approuvé	07/02/2017	non	non	p.6
PPRa	Inondation (débordement rapide (torrentiel))	approuvé	17/11/2020	non	non	p.7
PPRa	Mouvement de terrain (localisé (hors) du site...)	approuvé	06/12/2009	non	non	p.7
SIS ⁽²⁾	Pollution des sols	approuvé	07/08/2019	non	-	p.7
PPRa	Inondation	prescrit	16/04/2014	non	non	p.7
Périmètre d'application d'une obligation Légale de Déclaration				non	-	-
Zonage de sismicité : 4 - Moyenne ⁽³⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽⁴⁾				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						



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 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, Icpe	Oui	81 sites* à - de 500 mètres

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

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

(2) Secteur d'Information sur les Soies.

(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'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.







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

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



1355

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/12886 - Page 4/21

1055

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 Énergétique
Étanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics Immobiliers
Contrôle et sécurité du bâtiment

1356

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'inscription de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 20/01/2025

Parcelle(s) : KW0239

66 Rue de France 06000 Nice

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

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

prescrit

oui ☒ 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 :

(les risques pris en compte sont ceux figurant dans le document PPRn en la commune)

Inondation ☒

Crues torrentielles ☐

Phénomènes de sécheresse ☐

Subsidence ☐

Activité ☐

Mouvement de terrain ☐

Météorologie-Sécheresse ☐

Séisme ☒

Cyclone ☐

Eruption volcanique ☐

Feu de forêt ☐

Autre ☐

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

oui ☐ non ☐

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

oui ☐ non ☐

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

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

prescrit

oui ☐ non ☒

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 :

(les risques pris en compte sont ceux figurant dans le document PPRm en la commune)

Risque minier ☐

Affaissement ☐

Effondrement ☐

Tassement ☐

Emission de gaz ☐

Pollution des sols ☐

Pollution des eaux ☐

Autre ☐

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

oui ☐ non ☒

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 :

(les risques pris en compte sont ceux figurant dans le document PPRT en la commune)

Risque industriel ☐

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Effet toxique ☐

Projection ☐

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

oui ☐ non ☒

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 concerne une autre destination, l'information sur le type de risques au regard de l'immeuble

oui ☐ non ☐

est exposée ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

oui ☐ non ☐

Document à joindre pour l'acte de vente ou le contrat de location

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 se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1 ☒

zone 2 ☐

zone 3 ☐

Faible

Faible avec facteur de pénalité

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 ☒

Selon les informations liées à la pollution portées par le document SIS ou le document SIS dans le document

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'urbanisme

oui, à l'échelle d'exposition de 0 à 20 ans ☐

oui, à l'échelle d'exposition de 30 à 100 ans ☐

non ☐

zonage indisponible ☐

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

oui ☐ non ☐

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser

oui ☐ non ☐

*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

*cf. section "Présentation et présentation de l'acte"

*Pour le vendeur / bailleur : l'acte de vente ou le contrat de location

Document à joindre pour l'acte de vente ou le contrat de location

Document à joindre pour l'acte de vente ou le contrat de location

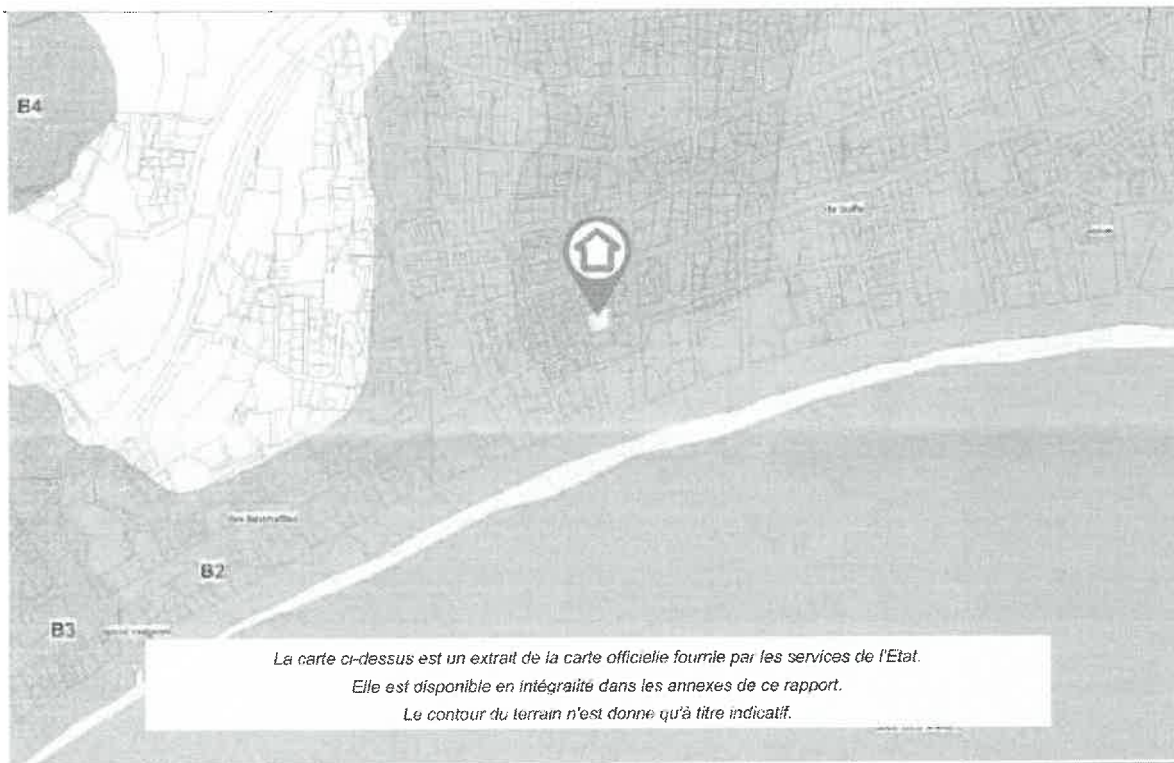


Séisme

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/IMC/12893 - Page 7/21

1358

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

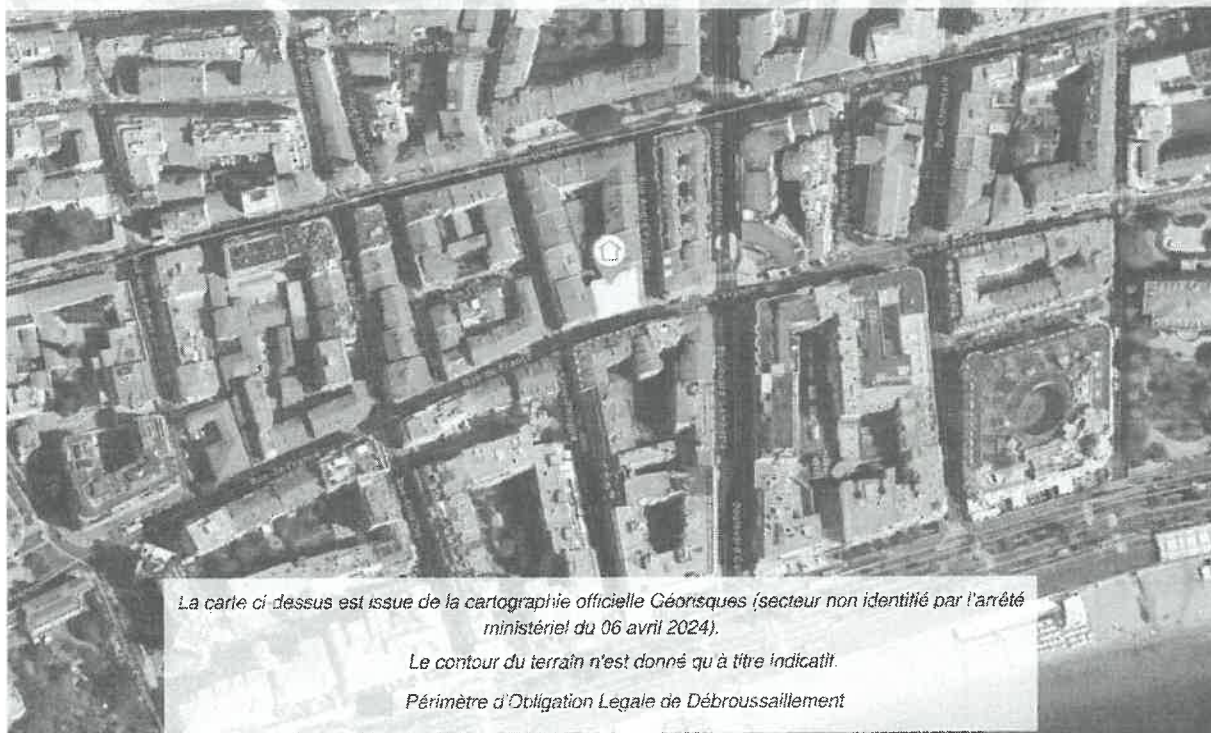
20 janvier 2025
66 Rue de France
06000 Nice
Commande SARL petites locations
Réf. 25/IMO/12886 - Page 8/21

1355

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 Géorisques (secteur non identifié par l'arrêté ministériel du 06 avril 2024).

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

Périmètre d'Obligation Légale de 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.



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	02/03/2024	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	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	01/04/2022	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	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	06/01/2015	<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	05/11/2011	08/11/2011	15/06/2012	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	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	13/05/2013	<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

66 Rue de France

06000 Nice

Commande SARL petites locations

Réf 25/IMO/12886 - Page 10/21

1361

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	22/02/2009	<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	19/05/1999	19/05/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/05/1998	30/05/1998	05/02/1999	<input type="checkbox"/>
Glissement de terrain	24/12/1996	25/12/1996	22/03/1998	<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	11/01/1996	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	10/05/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/01/1994	13/01/1994	10/05/1994	<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	28/03/1993	<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	28/09/1991	30/09/1991	15/10/1992	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	28/09/1991	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	08/10/1983	<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.geoportail.gouv.fr/>

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 : FR75 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
06 Rue de France
06000 Nice
Commande SARL petites locations
Réf 25/IMO/12886 - Page 11/21

1366

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.



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 13/21

1366

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://portal.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

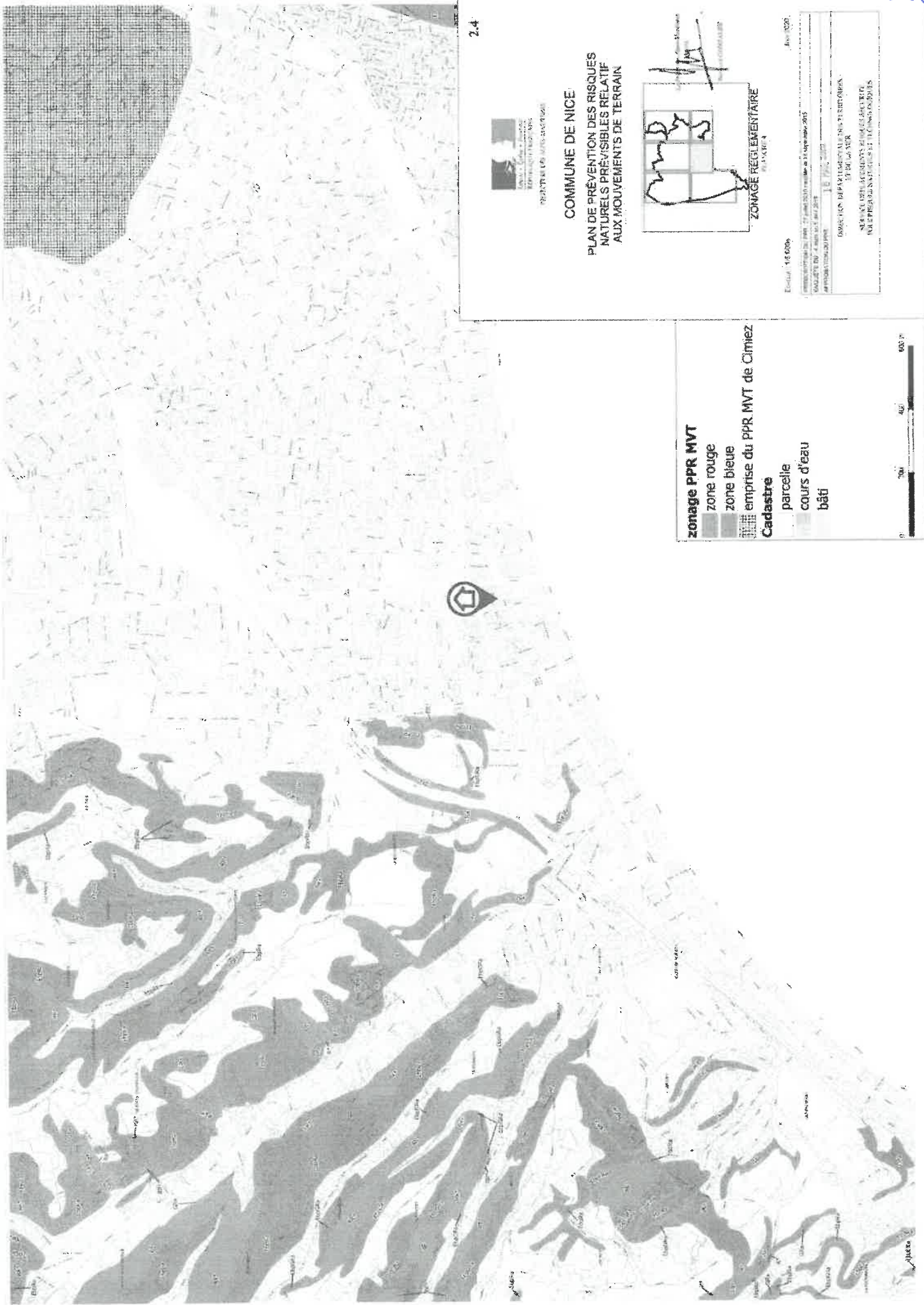
Il est possible de déposer le recours devant le Tribunal administratif par la voie électronique via l'application internet « Télérecours citoyens » sur l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr/>.

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
16/07/22

Philippe LUDS



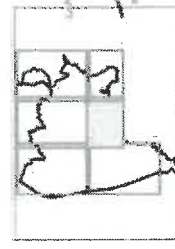
2.4



PRÉFECTURE DES BÂTIMENTS

COMMUNE DE NICE

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES
NATURELS PRÉVISIBLES RELATIF
AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN



ZONAGE RÉGLEMENTAIRE

Échelle : 1/6 000

Année 2006

Document approuvé le 27 mai 2010 par le conseil municipal de la Commune de Nice
Adopté en 4ème séance du 27 mai 2010
Approuvé par le conseil municipal de la Commune de Nice
1/6 000
Document approuvé par le conseil municipal de la Commune de Nice
Document approuvé par le conseil municipal de la Commune de Nice
Document approuvé par le conseil municipal de la Commune de Nice

- zonage PPR MVT
- zone rouge
- zone bleue
- emprise du PPR MVT de Cimiez
- Cadastre
- parcelle
- cours d'eau
- bâti



1368



- Zonage**
- 0 - Zone de risque très faible
 - 1S - Zone de risque fort (sans/à priori délimitée)
 - 1St - Zone de risque modéré à fort à prescription particulière
 - 2 - Zone de risque modéré
 - 3 - Zone de risque faible
 - Zone non soumise par le risque
 - Limite de commune de Nice
 - Limite de la zone à risque

Source : Plan de zonage de la commune de Nice

0 100 200 300 m






Commune de Nice

PLAN de PREVENTION des RISQUES NATURELS
PREVENTION des INCENDIES de FORÊT

PLAN DE ZONAGE
(Feuille 4)



13/03/2010

PROJET DE PLAN DE ZONAGE - 10/03/2010

ELABORATION DU SERVICE MUNICIPAL - 10/03/2010

ENQUÊTE PUBLIQUE - du 21 janvier au 5 mai 2010

APPROBATION DU PRÉSIDENT - 11/03/2010

COMMUNIQUE DÉPARTEMENTAL DES INCENDIES DE FORÊT DE LA MER

ALPES MARITIMES

COMMISSION DE ZONAGE

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 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.

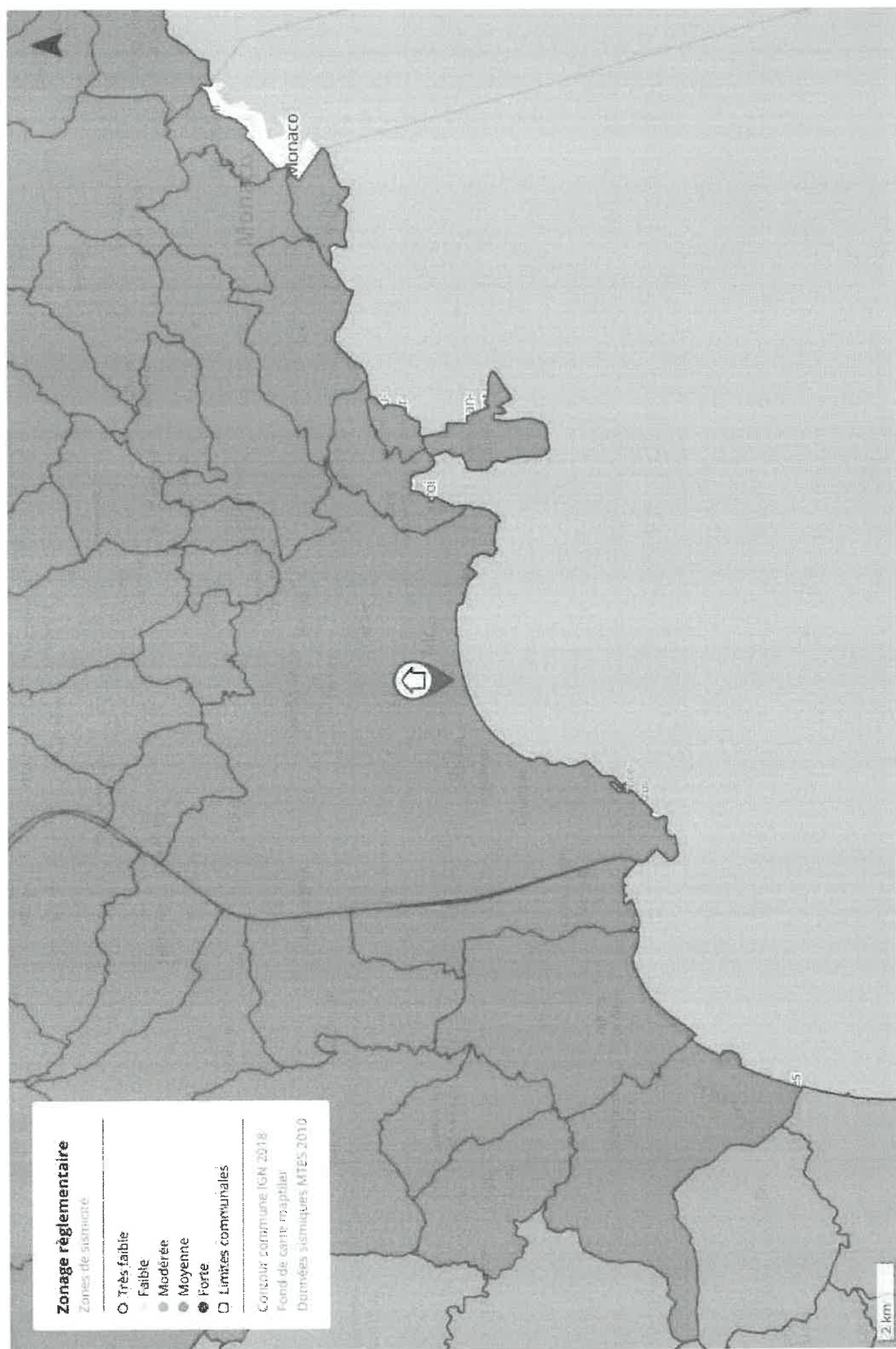
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

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-proteger/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

1373

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.irs.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, 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.

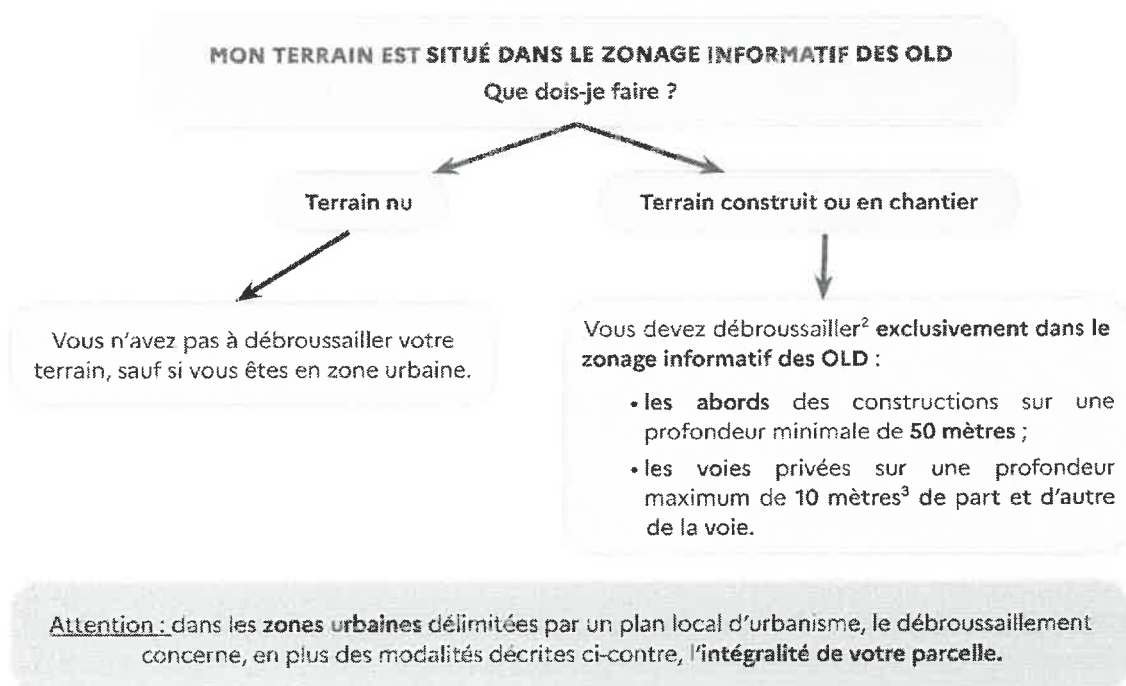
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives.

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-légales-de-débroussailllement>



Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques) : profondeur de débroussailllement, 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 débroussailllement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussailllement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussailllement 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 débroussailllement 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 débroussailllement sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

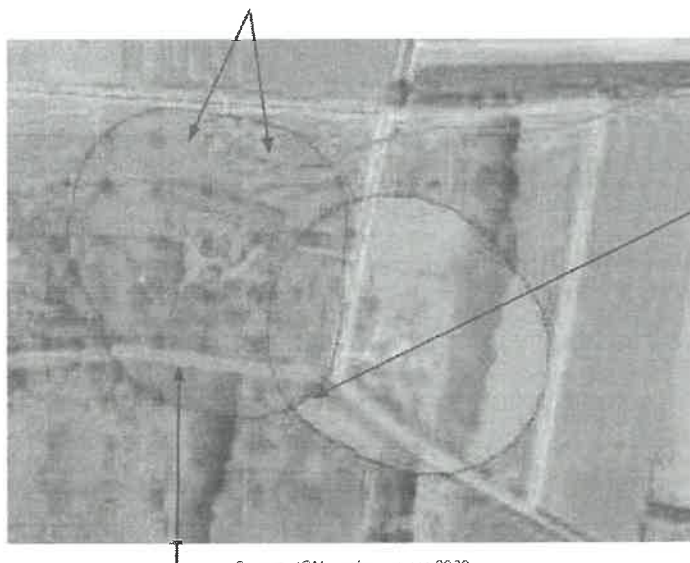
- informez vos voisins de vos obligations de débroussailllement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser (**modèle de courrier**) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussailllement 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 débroussailllement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

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

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 oeuvre 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](#)
- Jedebroussaille.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**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction générale de la prévention des risques - Décembre 2024

Conditions particulières																													
DURÉE de la LOCATION	la location est consentie et acceptée pour une durée de <u>3 MOIS</u> (Trois MOIS) <small>La durée de la location ne peut excéder 90 jours.</small>																												
OCCUPATION (conditions)	pour un nombre d'occupants maximum de <u>1</u> personnes pour un nombre de couchages maximum de <u>1</u> personnes																												
LOYER TAXE DE SÉJOUR	<u>loyer = 500,00 € + charges 80,00 € = 580,00 €</u> <input type="checkbox"/> payable d'avance <input checked="" type="checkbox"/> à la prise de possession des lieux <input type="checkbox"/> par mois <input type="checkbox"/> par																												
CHARGES ACCESSOIRES	<table border="1"><thead><tr><th>charges courantes</th><th>charges comprises dans le loyer</th><th>charges forfaitaires</th><th>charges réelles proportionnelles à</th></tr></thead><tbody><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> eau</td><td><input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non</td><td></td><td></td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> électricité</td><td><input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</td><td></td><td></td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> gaz</td><td><input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</td><td></td><td></td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> chauffage</td><td><input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</td><td></td><td></td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> ménage (en fin de location)</td><td><input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</td><td></td><td></td></tr><tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non</td><td></td><td></td></tr></tbody></table> TOTAL payable d'avance <input checked="" type="checkbox"/> à la prise de possession <input checked="" type="checkbox"/> par mois <input type="checkbox"/> par	charges courantes	charges comprises dans le loyer	charges forfaitaires	charges réelles proportionnelles à	<input checked="" type="checkbox"/> eau	<input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non			<input type="checkbox"/> électricité	<input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non			<input type="checkbox"/> gaz	<input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non			<input type="checkbox"/> chauffage	<input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non			<input type="checkbox"/> ménage (en fin de location)	<input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non		
charges courantes	charges comprises dans le loyer	charges forfaitaires	charges réelles proportionnelles à																										
<input checked="" type="checkbox"/> eau	<input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non																												
<input type="checkbox"/> électricité	<input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non																												
<input type="checkbox"/> gaz	<input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non																												
<input type="checkbox"/> chauffage	<input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non																												
<input type="checkbox"/> ménage (en fin de location)	<input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non																												
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non																												
RÉSERVATION	Le locataire verse, à la signature des présentes, une avance sur loyer s'élevant à son chiffre et en écriture <input type="checkbox"/> à titre d'arrhes <input checked="" type="checkbox"/> à titre d'acompte (voir le contrat de location chapitre IV) dont quittance																												
DÉPÔT DE GARANTIE	somme en chiffres <u>500,00 €</u> somme en lettres <u>Cinq cents euros</u> payable <input checked="" type="checkbox"/> à la prise de possession des lieux <input type="checkbox"/>																												
OBLIGATIONS DU BAILLEUR - Le bailleur doit remettre au locataire : - Un état des risques naturels et technologiques établi depuis moins de 5 mois pour tous les biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisionnels techniques ou sismiques, liste des communes concernées sur www.prim.net ; - Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation constitutive d'une catastrophe reconnue comme telle; - Un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) réalisé par une personne accréditée pour les logements ou parties d'immeubles, à usage d'habitation, construits avant le 1er janvier 1949 (obligatoire à partir du 12 août 2008).																													
Le locataire déclare avoir reçu de jour les documents ci-après (annexés au présent engagement) : <input checked="" type="checkbox"/> un état descriptif obligatoire <input checked="" type="checkbox"/> un inventaire des meubles et objets mobiliers compris dans la présente location <input checked="" type="checkbox"/> un état des lieux <input checked="" type="checkbox"/> un plan de situation des lieux loués (écrit) <input checked="" type="checkbox"/> une photo des lieux loués (écrit) <input type="checkbox"/>																													
FAITS NULS	Fait à <u>NICE</u> le <u>1^{er} Juillet 2024</u> en <u>2</u> originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît																												
LE BAILLEUR (ou son MANDATAIRE)	LE LOCATAIRE																												

1) Toutes les pages doivent être initiales et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé".
2) Une copie de la carte nationale d'identité ou de tout autre document de l'occupant doit être jointe au dossier de location.

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 844 578 377 00013
Tél. 04 97 03 11 30 - Fax 04 93 82 34 02

**ASSIGNATION EN REFERE D'HEURE A HEURE
DEVANT LE JUGE DES CONTENTIEUX ET DE LA
PROTECTION
POLE DE PROXIMITE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE NICE
ARTICLE 837 ALINEA 1 DU C.P.C.**

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE VINGT TROIS JANVIER
à 11h35 et à 11h37

A LA REQUETE DE :

La SCP BTSG², en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffe 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 soussigné

DENONCE EN TETE DES PRESENTES A :

- **Monsieur Ahamadi EL FAROUK**, né le 6 décembre 1985 à MAMOUDZOU (Mayotte), demeurant à NICE (06200), 66 Rue de France, 5^{ème} étage, lot 38 ;
Où étant et parlant à
- **Monsieur Cherif SAID ATHEMI**, demeurant à NICE (06200), 66 Rue de France, 5^{ème} étage, lot 38 ;
Où étant et parlant à

308 922

Une Ordonnance sur requête de Monsieur le juge des référés de la juridiction des Contentieux de la Protection du Tribunal judiciaire de NICE en date du _____ autorisant ma requérante à vous assigner d'heure à heure à l'audience du Juge des référés de ladite juridiction, à son audience du _____

ET J'AI, HUISSIER DE JUSTICE SUSMENTIONNE, DONNE ASSIGNATION AU REQUIS, 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 vingt sept janvier deux mille vingt cinq à dix heures et trente minutes. (27.01.2025 à 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 en 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 statué 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 par Monsieur ROCCETTI à Monsieur Ahamadi EL FAROUK, et dont Monsieur Cherif SAID ATHEMI apparaît être un occupant de son chef, portant sur un appartement au 5^{ème} étage (lot 38), 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 apparemment composant le lot 38 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 des 15 et 17 janvier 2025 (pièce n° 5) du P.V. descriptif de cet appartement sis au 66 Rue de France (lot 38), il a été constaté son occupation par un dénommé Cherif SAID ATHEMI (nom orthographié phonétiquement par l'huissier ainsi que ce dernier le précise) lequel a précisé à l'huissier instrumentaire que le locataire en titre est Monsieur Ahamadi EL FAROUK.

L'Huissier a effectivement annexé à son P.V. la photographie d'un contrat de bail meublé d'une durée de "trois mois" du 1^{er} juillet au 30 septembre 2024 consenti par "*Fédérico ROCCETTI (SARL PETITES LOCATIONS)*" à Monsieur Ahamadi EL FAROUK moyennant un loyer de 500 € mensuel outre 80 € au titre des charges.

On précisera immédiatement qu'un tel bail ne peut être conclu pour une durée de trois mois, mais d'un an au minimum, dès lors qu'il apparaît qu'il s'agit manifestement de la résidence principale du preneur (et pour cause, le bail ne stipule aucune autre adresse du preneur qui constituerait sa résidence principale).

Monsieur Fédérico ROCCETTI est l'associé unique de la Société PETITES LOCATIONS.

Ce n'est pas la première fois qu'il consent un bail sur un bien immobilier propriété de cette société, au mépris du principe du dessaisissement.

On précisera à cet égard qu'aux termes d'une Ordonnance en date du 16 mars 2022 (pièce n° 6), le juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la Société PETITES LOCATIONS a autorisé la cession de gré à gré d'un autre appartement propriété de cette société, sis 76 Chemin du Vallon de Barla à NICE, au profit des époux LE PORATI, moyennant le prix de 90.000 € net vendeur.

Au jour de la requête saisissant le Juge Commissaire, ce bien immobilier était occupé par un tiers en la personne Monsieur Anderson CHAVES FINDA.

Or, il s'est avéré que postérieurement à l'ordonnance du Juge Commissaire ayant autorisé cette cession de gré, Monsieur ROCCETTI, dont on précisera qu'il est l'Associé unique de l'EURL PETITES LOCATIONS, a cru devoir consentir sur ce dit bien immobilier un bail d'habitation au profit de Monsieur Salvatore SETOLA (le requis) en date du 1^{er} juin 2022 (pièce n° 7).

Confrontés à l'existence de ce "bail", les époux LEPORATI ont alors légitimement refusé de réitérer en la forme authentique la vente à leur profit de ce bien immobilier, et aux termes d'une Ordonnance en date du 4 décembre 2024 (pièce n° 8), le juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la société PETITE LOCATIONS a rétracté sa précédente Ordonnance du 16 mars 2022.

Et comme cela ne suffisait pas, Monsieur ROCCETTI a fait exactement de même avec un autre appartement propriété de la société PETITES LOCATIONS, sis 4 Rue du Parc à NICE, pour lequel le juge des référés de la juridiction des contentieux de la protection du T.J. de NICE a déjà autorisé le requérant es qualité à assigner en référé d'heure à heure afin d'obtenir une passerelle à l'audience du juge du fond pour voir déclarer inopposable le "bail" consenti, toujours par Monsieur ROCCETTI, à ses occupants, et voir prononcer leur expulsion (pièce n° 9).

Pour mémoire, Monsieur ROCCETTI s'est vu prononcer, aux termes d'un jugement du Tribunal de Commerce de NICE du 24 mai 2022 (pièce n° 10), une interdiction de gérer pendant une durée de cinq ans, de sorte qu'il n'y pas lieu d'être particulièrement étonné par les agissements de ce personnage...

Sur ce, il s'avère donc que Monsieur ROCCETTI a cru pouvoir consentir un bail meublé à Monsieur Ahamadi EL FAROUK alors qu'il n'est évidemment nullement le propriétaire du bien qui en est l'objet (puisque ce bien est la propriété de la seule Société PETITES LOCATIONS, peu importe qu'il en soit son unique associé).

Et Monsieur ROCCETTI ne peut évidemment prétendre représenter la société PETITES LOCATIONS, quand bien même il a accolé sa dénomination social après son nom sur le bail, dès lors que cette dernière est représenté par son seul liquidateur judiciaire à l'exclusion de toute autre personne (pour mémoire, Monsieur ROCCETTI n'était même pas le gérant de cette société lorsqu'elle a été mise en liquidation judiciaire, ces fonctions étaient en effet assurées par une Dame Isabelle COLOMB – Pièce n° 11).

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 qu'en tout état de cause ce bail est encore 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"

Or, la SCP BTSG² es qualité de liquidateur judiciaire n'a pas été invitée à concourir au "bail" consenti le 1^{er} juillet 2024, au mépris de dispositions de la règle du dessaisissement édictée par l'article L 641-9 du Code de Commerce (étant rappelé que la société PETITES LOCATIONS a été mise en liquidation judiciaire par Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 1^{er} avril 2021 (pièce n° 1).

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 Monsieur Ahamadi EL FAROUK 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 Ahamadi EL FAROUK ainsi que de tout occupant de leur chef, dont Monsieur Cherif SAID ATHEMI, si besoin est avec le concours de la force publique ;
- D'autre part, à solliciter leur condamnation *in solidum* à lui payer une indemnité d'occupation à compter de la présente assignation et jusqu'à leur départ définitif des lieux ainsi que celui de tout occupant du chef de Monsieur Ahamadi EL FAROUK.

Concernant cette dernière demande, il y aura lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant indiqué dans le "bail" consenti par Monsieur ROCCETI, savoir 580 € mensuel.

En effet quand bien même le "bail" consenti par Monsieur ROCCETI à Monsieur Ahamadi EL FAROUK 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 mis *in solidum* à la charge des requis.

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 les requis 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 le requérante es qualité.

Eu égard au délai incompressible pour mettre en œuvre puis pour parvenir à l'expulsion des requis, 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 P.V. de description dressé en date des 15 et 17 janvier 2025 par Maître BRUNEAU, Huissier de Justice à NICE comportant en annexe un "bail meublé" consenti par Monsieur

ROCCETTI à Monsieur Ahamadi EL FAROUK sur un appartement sis à NICE, 66 Rue de France (5^{ème}, étage – Lot 38) ;

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 PETITES 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 in solidum les requis à payer à la requérante es qualité une indemnité d'occupation mensuelle de 580 € à compter de la signification de la présente assignation et jusqu'à leur départ définitif des lieux et celui de tout occupant de leur chef.

Ordonner l'expulsion des requis, ainsi que celle de tout occupant de leur chef, des biens qu'ils occupent, savoir un appartement au 5^{ème} étage (lot 38) dépendant d'un ensemble immobilier sis à NICE, 66 Rue de France.

Condamner in solidum les requis 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. P.V. descriptif de Maître BRUNEAU en date des 15 et 17 janvier 2025 ;
6. Ordonnance Juge Commissaire en date du 16 mars 2022 ;
7. Bail en date du 1^{er} juin 2022 consenti par Monsieur ROCCETTI sur un bien propriété de la Société PETITES LOCATIONS sis 76 Chemin du Vallon de Barla à NICE ;
8. Ordonnance Juge Commissaire en date du 4 décembre 2024.
9. Ordonnance autorisant a assigner d'heure à heure en date du 13 janvier 2025 ;
10. Jugement du Tribunal de Commerce de NICE du 24 mai 2022 ;
11. P.V. d'A.G. société PETITES LOCATIONS en date du 8 décembre 2014.

RG: 25/349
Min: 25/04

1385

ORDONNANCE

Anne-Christine HERRY-VERNIMONT
1^{ère} Vice-Présidente, pôle de proximité
Tribunal Judiciaire de Nice

Nous, Juge des référés de la juridiction des
contentieux et de la protection du Tribunal Judiciaire de NICE

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 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,

A délivrer assignation, aux fins de la requête qui précède, à :

- **Monsieur Ahamadi EL FAROUK**, né le 6 décembre 1985 à MAMOUDZOU (Mayotte), demeurant à NICE (06200), 66 Rue de France, 5^{ème} étage, lot 38 ;
- **Monsieur Cherif SAID ATHEMI**, demeurant à NICE (06200), 66 Rue de France, 5^{ème} étage, lot 38 ;

Devant nous, à notre audience des référés de la juridiction des contentieux et de la protection du Tribunal Judiciaire de NICE au Palais Rusca le lundi 27 janvier 2025 à 10h30

Disons que l'assignation devra être délivrée avant le jeudi 23 janvier 2025 à 15h

Disons que la copie des pièces visées dans l'assignation sera annexée à cette dernière.

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.

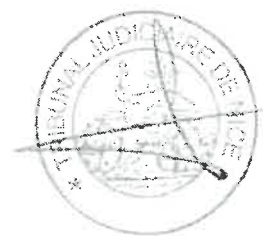
Fait et ordonné en notre Cabinet

Au Palais de Justice de NICE

Le 22/01/2025

Anne-Christine HERRY-VERNIMONT
1^{ère} Vice-Présidente, pôle de proximité
Tribunal Judiciaire de Nice

Juge 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

**REQUETE AUX FINS D'ETRE AUTORISE A
 ASSIGNER EN REFERE D'HEURE A HEURE
 A MONSIEUR LE JUGE DES REFERES
 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 38 (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 38.

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 des 15 et 17 janvier 2025 (pièce n° 5) du P.V. descriptif de cet appartement sis au 66 Rue de France (lot 38), il a été constaté son occupation par un dénommé Cherif SAID ATHEMI (nom orthographié phonétiquement par l'huissier ainsi que ce dernier le précise) lequel a précisé à l'huissier instrumentaire que le locataire en titre est Monsieur Ahamadi EL FAROUK.

L'Huissier a effectivement annexé à son P.V. la photographie d'un contrat de bail meublé d'une durée de "trois mois" du 1^{er} juillet au 30 septembre 2024 consenti par "Fédérico ROCCETTI (SARL PETITES LOCATIONS)" moyennant un loyer de 500 € mensuel outre 80 € au titre des charges.

On précisera immédiatement qu'un tel bail ne peut être conclu pour une durée de trois mois, mais d'un an au minimum, dès lors qu'il apparaît qu'il s'agit manifestement de la résidence principale du preneur (et pour cause, le bail ne stipule aucune autre adresse du preneur qui constituerait sa résidence principale).

Sur ce, Monsieur Fédérico ROCCETTI est l'associé unique de la Société PETITES LOCATIONS.

Ce n'est pas la première fois qu'il consent un bail sur un bien immobilier propriété de cette société, au mépris du principe du dessaisissement.

On précisera à cet égard qu'aux termes d'une Ordonnance en date du 16 mars 2022 (pièce n° 6), le juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la Société PETITES LOCATIONS a autorisé la cession de gré à gré d'un autre appartement propriété de cette société, sis 76 Chemin du Vallon de Barla à NICE, au profit des époux LE PORATI, moyennant le prix de 90.000 € net vendeur.

Au jour de la requête saisissant le Juge Commissaire, ce bien immobilier était occupé par un tiers en la personne Monsieur Anderson CHAVES FINDA.

Or, il s'est avéré que postérieurement à l'ordonnance du Juge Commissaire ayant autorisé cette cession de gré, Monsieur ROCCETTI a cru devoir consentir sur ce dit bien immobilier un bail d'habitation au profit d'un Sieur SETOLA en date du 1^{er} juin 2022 (pièce n° 7).

Confrontés à l'existence de ce "bail", les époux LEPORATI ont alors légitimement refusé de réitérer en la forme authentique la vente leur profit de ce bien immobilier, et aux termes d'une Ordonnance en date du 4 décembre 2024 (pièce n° 8), le juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la société PETITE LOCATIONS a rétracté sa précédente Ordonnance du 16 mars 2022.

Et comme cela ne suffisait pas, il a fait exactement de même avec un autre appartement propriété de la société PETITES LOCATIONS, sis 4 Rue du Parc à NICE, pour lequel le juge des référés de la juridiction des contentieux de la protection du T.J. de NICE a déjà autorisé le requérant es qualité à assigner en référé d'heure à heure afin d'obtenir une passerelle à l'audience du juge du fond pour voir déclarer inopposable le "bail" consenti toujours par Monsieur ROCCETTI à ses occupants, et voir prononcer leur expulsion (pièce n° 9).

Pour mémoire, Monsieur ROCCETTI s'est vu prononcer, aux termes d'un jugement du Tribunal de Commerce de NICE du 24 mai 2022 (pièce n° 10), une interdiction de gérer pendant une durée de cinq ans, de sorte qu'il n'y pas lieu d'être particulièrement étonné par les agissements de ce personnage...

Sur ce, il s'avère donc que Monsieur ROCCETTI a cru pouvoir consentir un bail meublé à Monsieur Ahamadi EL FAROUK alors qu'il n'est évidemment nullement le propriétaire du bien qui en est l'objet (puisque ce bien est la propriété de la seule Société PETITES LOCATIONS, peu importe qu'il en soit son unique associé).

Et Monsieur ROCCETTI ne peut évidemment prétendre représenter la société PETITES LOCATIONS, quand bien même il a accolé sa dénomination social après son nom sur le bail, dès lors que cette dernière est représenté par son seul liquidateur judiciaire à l'exclusion de toute autre personne (pour mémoire, Monsieur ROCCETTI n'était même pas le gérant de cette société lorsqu'elle a été mise en liquidation judiciaire, ces fonctions étaient en effet assurées par une Dame Isabelle COLOMB – Pièce n° 11).

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 qu'en tout état de cause ce bail est encore 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"

Or, la SCP BTSG² es qualité de liquidateur judiciaire n'a pas été invitée à concourir au "bail" consenti le 1^{er} juillet 2024, au mépris de dispositions de la règle du dessaisissement édictée par l'article L 641-9 du Code de Commerce.

Et 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 Ahamadi EL FAROUK, le titulaire du bail, ainsi qu'un occupant de son chef, en la personne de Monsieur Cherif SAID ATHEMI, 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 LOCATION a rendu en date du 6 novembre 2024 (pièce n° 3), une Ordonnance prescrivant notamment la vente de l'appartement occupé par Messieurs Ahamadi EL FAROUK et Cherif SAID ATHEMI 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 NCIE du 15 mai 2025 (pièce n° 4).

Il est évident qu'une vente aux enchères publiques de ce bien occupé pas les requis 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 des requis, 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.

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.

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, Monsieur le juge des référés, la requérante requiert qu'il vous plaide de bien vouloir l'autoriser à assigner d'heure à heure :

- **Monsieur Ahamadi EL FAROUK**, né le 6 décembre 1985 à MAMOUDZOU (Mayotte), demeurant à NICE (06200), 66 Rue de France, 5^{ème} étage, lot 38 ;

Et

- **Monsieur Cherif SAID ATHEMI**, demeurant à NICE (06200), 66 Rue de France, 5^{ème} étage, lot 38 ;

Afin qu'il soit statué sur les mérites de l'assignation annexée à la présente requête.

Fait à NICE, le 22 janvier 2025

Gilles BROCA

Avocat
1, rue Alfred Mortier - 06000 NICE
Tél. 07 32 06 58 74 - Fax 04 97 03 07 99
Email : gilles.broca@avocat-nice.com

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. P.V. descriptif de Maître BRUNEAU en date des 15 et 17 janvier 2025 ;
 6. Ordonnance Juge Commissaire en date du 16 mars 2022 ;
 7. Bail en date du 1^{er} juin 2022 consenti par Monsieur ROCCETTI sur un bien propriété de la Société PETITES LOCATIONS sis 76 Chemin du Vallon de Barla à NICE ;
 8. Ordonnance Juge Commissaire en date du 4 décembre 2024.
 9. Ordonnance autorisant a assigner d'heure à heure en date du 13 janvier 2025 ;
 10. Jugement du Tribunal de Commerce de NICE du 24 mai 2022 ;
 11. P.V. d'A.G. société PETITES LOCATIONS en date du 8 décembre 2014.

1395

PREMIERE EXPEDITION (769)

Réf:308 222 // BB
Acte 25 . 1645 (ASA)

PROCES VERBAL DE SIGNIFICATION

Le JEUDI VINGT TROIS JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ
à Onze Heures Trente Sept Minutes

lors de la signification de la copie du présent acte à :

Monsieur EL FAROUK Ahamadi

Né(e) le 06/12/1985 à MAMOUDZOU MAYOTTE

66 rue de France étage 5 couloir g porte fond du couloir lot38 06000 NICE

il a été remis copie au domicile du destinataire, à : **Monsieur SAID ATHAMI Chérif , en sa qualité de Ami ,** ainsi déclaré(e),
personne présente qui a accepté de recevoir la copie de l'acte.

La signification à la personne même du destinataire de l'acte s'avère impossible du fait de son absence,

La personne rencontrée au domicile n'a pu ou voulu me donner de plus amples précisions sur le lieu où je pouvais rencontrer le destinataire du présent acte et notamment sur son lieu de travail.

De ce fait, les circonstances rendant impossible la délivrance à personne, elle a accepté de recevoir la copie de l'acte.

La copie de l'acte signifié lui a été remise.

L'avis de signification prévu par l'article 658 du Code de Procédure Civile, contenant copie de l'acte signifié, est adressé le jour même ou le premier jour ouvrable .

PROCES VERBAL DE SIGNIFICATION

Le JEUDI VINGT TROIS JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ
à Onze Heures Trente Cinq Minutes

lors de la signification de la copie du présent acte à :

Monsieur SAID ATHAMI Cherif

66 rue de France étage 5 couloir g porte fond du couloir 06000 NICE

il a été remis copie à : **Monsieur SAID ATHAMI Cherif**

en personne ainsi déclaré(e),

La copie de cet acte comporte 219 Feuilles

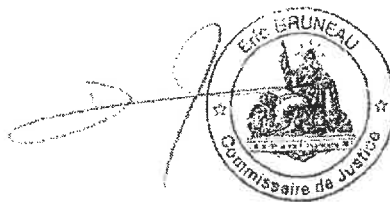
COUT définitif détaillé de l'ACTE

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	180.36
Frais de déplacement a.A444-48	9.40

Total Hors-Taxes	189.76
TVA au taux de 20.00 %	37.95
Affranchissement	2.78
COUT D'ACTE TOTAL T.T.C.	230.49



Eric BRUNEAU

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

Service de proximité

ORDONNANCE DE REFERE
du 04 Février 2025

Minute n° 146/25R

EXTRAITS DES MINUTES
DU GREFFE DU TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE NICE (A.M)S.C.P. BTSG² c/ EL FAROUK, SAID ATHEMI

DU 04 Février 2025

N° RG 25/00434 - N° Portalis DBWR-W-B7J-QGZS

DEMANDEUR:

S.C.P. BTSG²prise en son établissement secondaire 51 rue Maréchal Joffre
06000 NiceReprésentée par Me Denis GASNIER es-qualités de liquidateur
judiciaire de l'EURL PETITES LOCATIONS28 rue Philippe Andréani
06100 NICE

représenté par Me Gilles BROCA, avocat au barreau de NICE

DEFENDEURS:

Monsieur Ahamadi EL FAROUK

né le 06 Décembre 1985 à MAMOUDZOU (MAYOTTE)

66 rue de France - Lot 38 - 5^{ème} étage
06200 NICEreprésenté par Me Eleonora MASCOLO, avocat au barreau de
NICE

Monsieur Cherif SAID ATHEMI

66 rue de France - Lot 38 - 5^{ème} étage
06200 NICE

non comparant, ni représenté

COMPOSITION DE LA JURIDICTION:

Lors des débats et du délibéré :

copie certifiée conforme
à Me BROCA (LRAR)
à M. EL FAROUK (LRAR)
à M. SAID ATHEMI (LRAR)
Le 04/02/25JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION :Madame Anne-Christine HERRY-VERNIMONT, Première
Vice-Présidente au Tribunal judiciaire de Nice, assistée lors des
débat 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 présidenteDEBATS : A l'audience publique du 27 Janvier 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 04 Février 2025DECISION : ordonnance réputée contradictoire rendue en premier
ressort et par mise à disposition au greffe le 04 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 38.

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 38. 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 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, selon un procès-verbal de description dressé le 15 janvier 2025, 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, s'est déplacé ce jour à partir de 14 h 55 sur les lieux de situation de l'immeuble au sein de la copropriété sise 66 rue de France 06000 NICE dont l'appartement de la société PETITES LOCATIONS se trouve au 5^{ème} étage, couloir de gauche, porte située au fond du couloir et a rencontré Monsieur Chérif SAID ATHEMI qui lui a déclaré ne pas être le locataire en titre, que ce dernier se nomme Monsieur Ahmed EL FAROUK ;

Ce commissaire de justice s'est à nouveau transporté sur place le 17 janvier 2025 à partir de 15h55 et a déclaré avoir avisé le conseil de Monsieur Frédéric ROCCETTI de son rendez-vous ce jour avec l'occupant des lieux rencontré antérieurement, que ce dernier n'était pas présent après que Monsieur Frédéric ROCCETTI a ouvert la porte de l'appartement.

Maître Eric BRUNEAU a indiqué avoir relevé que les lieux étaient meublés, qu'après l'avoir questionné sur les conditions d'occupation de l'appartement, Monsieur Frédéric ROCCETTI a précisé que les occupants ne disposant pas de bail étaient des squatters alors qu'il a découvert la présence d'un bail d'habitation posé en évidence sur l'étagère du meublé TV dénommé bail saisonnier de 3 mois du 1^{er} juillet 2024 au 30 septembre 2024 consenti par Monsieur Frédéric ROCCETTI (SARL PETITES LOCATIONS) à Monsieur Ahamadi EL FAROUK né le 06 décembre 1985, moyennant un loyer de 500,00 euros et 80,00 euros de charges, soit un total de 580,00 euros par mois, auquel était jointe une quittance de loyer du mois de juillet 2024 rédigée par Monsieur Frédéric ROCCETTI.

Selon requête du 22 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 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 Ahamadi EL FAROUK sur un appartement sis à NICE, 66 rue de France, 5^{ème} étage, lot 38, condamner les défendeurs in solidum à une indemnité d'occupation mensuelle de 580,00 euros à compter de la signification de l'assignation et jusqu'à leur départ définitif des lieux ainsi que celui de tout occupant de leur chef, ordonner leur expulsion des lieux loués ainsi que celle de tous occupants de leur chef, enfin, les condamner in solidum à leur 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 25/07 du 22 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 a, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS et l'a autorisé à faire assigner à Monsieur Ahamadi EL FAROUK et Monsieur Chérif SAID ATHEMI à l'audience des référés du lundi 27 janvier 2025 à 10h30, précisant que l'assignation devra être délivrée avant le jeudi 23 janvier 2025 à 15 heures.

C'est ainsi que par acte d'huissier en date du 23 janvier 2025 à 11 h 35 et 11h 37, 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 à Monsieur Ahamadi EL FAROUK et Monsieur Cherif SAID ATHEMI, en référé devant le juge du contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de NICE, pôle de la proximité, à l'audience du 27 janvier 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 des défendeurs 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 Ahamadi EL FAROUK portant sur un appartement sis à NICE, 66 rue de France, 5^{ème} étage, lot n°38, 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 in solidum Monsieur Ahamadi EL FAROUK et Monsieur Cherif SAID ATHEMI à lui régler es qualité une indemnité d'occupation mensuelle de 580,00 euros à compter de la signification de l'assignation et jusqu'à leur départ définitif des lieux et celui de tous occupants de leur chef,

-ordonner l'expulsion de Monsieur Ahamadi EL FAROUK et Monsieur Cherif SAID ATHEMI, ainsi que celle de tous occupants de leur chef des biens qu'ils occupent, à savoir un appartement sis à NICE, 66 rue de France, 5^{ème} étage, lot n°38,

-condamner in solidum Monsieur Ahamadi EL FAROUK et Monsieur Cherif SAID ATHEMI 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 27 janvier 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 Ahamadi EL FAROUK a été représenté par Maître MASCOLO.

Monsieur Cherif SAID ATHEMI n'a pas comparu à l'audience, ni personne pour lui, bien que régulièrement assigné par remise de l'acte à sa personne.

Le délibéré a été fixé au 04 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, société aujourd'hui en liquidation judiciaire sans être titulaire de droits à un des défendeurs, Monsieur Ahamadi EL FAROUK sur un bien d'habitation, un appartement dont elle est propriétaire et alors que la vente aux enchères de l'immeuble occupé est prévue le 15 mai 2025.

La demande présentée par la requérante fondée notamment sur les révélations consignées dans les procès-verbaux dressés par Maître Eric BRUNEAU, commissaire de justice associé en date des 15 et 17 janvier 2025 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 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 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,

Pour copie certifiée conforme
à l'original numérique
Le greffier



DROIT DE PREFERENCE :

Aux termes de l'A.G. du 7 mars 2024 les copropriétaires de l'ensemble immobiliers dénommé "VILLA DES FLEURS" sis à NICE 16Bis Avenue Georges Clemenceau, dont dépend le 5^{ème} lot de la vente (lot 21 de l'E.D.D.) ont adopté la résolution suivante :

"Résolution: L'assemblée générale décide d'insérer d'une clause dans le règlement de copropriété obligeant tout copropriétaire d'un lot CHAMBRE DE BONNE, à informer, par lettre recommandée avec avis de réception, le syndicat des copropriétaires, de son intention de vendre ledit lot et du prix de cession, à charge pour le syndicat des copropriétaires d'en informer au seuls frais du copropriétaire vendeur les autres copropriétaires qui bénéficieront alors d'un DROIT DE PREFERENCE pour se porter acquéreur dudit lot aux mêmes conditions de cession que celles qui auront qui auront été diffusées. Cette décision fera l'objet d'un enregistrement dans le cadre d'un modificatif au règlement en vigueur"

En exécution de cette résolution adoptée par l'A.G. des copropriétaires, le règlement de copropriété a fait l'objet d'un modificatif reçu par Maître BRIAUT-GRINDA, Notaire à NICE, le 14 novembre 2024, publié au S.P.F. de NICE le 26 novembre 2024.

Afin de satisfaire à ce "droit de préférence", les conditions de la vente et la date d'adjudication seront notifiées au Syndic de cet ensemble immobilier, à charge pour lui d'en informer les copropriétaires afin que ces derniers puisse, le cas échéant, exercer leur droit de préférence.

L'exercice de ce droit de préférence est expressément conditionné au respect de l'ensemble des stipulations du présent cahier des conditions de la vente et des dispositions légales et réglementaires applicables à la vente en la forme des saisies immobilières de biens dépendant d'une personne faisant l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire.

Tout copropriétaire qui entendrait user de son droit de préférence devra le déclarer à l'audience d'adjudication, par Ministère d'avocat inscrit au Barreau de NICE, immédiatement après que la dernière enchère ait été portée.

La validité de sa déclaration est en tout état de cause expressément subordonnée :

- Au respect impératif des dispositions de l'article 8 du présent cahier des conditions de la vente :

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

"Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou

un chèque de banque rédigé à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de NICE représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 €.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble".

- Au respect des dispositions de l'Article R.322-41-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Dans l'hypothèse où plusieurs copropriétaires entendraient user de leur droit de préférence, seul celui ayant effectué sa déclaration le premier entre les mains du greffe du Juge de l'exécution, à l'audience d'adjudication et immédiatement après que la dernière enchère ait été portée, se verra substituer à l'adjudicataire.

RENSEIGNEMENTS DIVERS :

1°) Hygiène et salubrité : l'état sur formalité de publication de l'ordonnance du Juge Commissaire à la procédure collective de la Société PETITES LOCATIONS ne révèle l'existence d'aucun Arrêté d'insalubrité publié au service de la Publicité Foncière ;

2°) Certificat de non péril : l'état sur formalité de publication de l'ordonnance du Juge Commissaire à la procédure collective de la Société PETITES LOCATIONS ne révèle l'existence d'aucun Arrêté de péril publié au service de la Publicité Foncière ;

3°) Risque sismique : les éventuels adjudicataires sont informés que les objets des présentes se situent en zone de sismicité n° IV et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la Construction et de l'Habitation, notamment quant au contrôle technique ;

4°) Permis de construire, D.O.C., D.A.T, certificat de conformité : le service de l'urbanisme de la ville de NICE ont précisé que pour l'ensemble des immeubles concernés et malgré les recherches diligentées par le service des Archives, il ne pouvait fournir les précisions sollicitées, les services ne disposant pas de données informatiques concernant la période antérieure à 1975. Par ailleurs, il a été indiqué qu'aucune demande de permis de construire n'a été déposée entre 1975 et ce jour sur les parcelles concernées et que le Service n'avait depuis connaissance d'aucun contentieux administratif ou

juridictionnel en cours affectant actuellement en droit des sols lesdites parcelles ;

5°) Certificat d'Urbanisme Informatif : Cf. les certificats délivrés par la Commune de NICE en date du 16 décembre 2024 ;

6°) Droit de préemption : les immeubles concernés sont inscrits dans le champ d'application du Droit de Préemption Urbain, une D.I.A. pour chacun des lots de la vente notifiée par le Greffe à la Commune de NICE ;

7°) Syndic de copropriété : Les Syndics des ensembles immobiliers dont dépendent les lots objet du présent cahier des conditions de la vente sont :

- Pour le 1^{er} lot de la vente : le Cabinet FONCIA NICE, 81, rue de France - 06000 NICE ;
- Pour le 2^{ème} lot de la vente : le Cabinet CITYA NICE, 18 Rue de l'Hôtel des Postes - 06000 NICE ;
- Pour le 3^{ème} lot de la vente : l'Agence du Port, 28 Boulevard Stalingrad - 06300 NICE ;
- Pour le 4^{ème} lot de la vente : le Cabinet CITYA, 31 Ter Rue Barla – 06300 NICE
- Pour le 5^{ème} lot de la vente : le Cabinet TABONI, 82 Boulevard Gambetta - 06000 NICE ;
- Pour les 6^{ème}, 7^{ème} et 8^{ème} lots de la vente : le Cabinet CROUZET & BREIL, 134 Boulevard Gambetta – 06000 NICE ;

8°) Questionnaire à Syndic :

- Le Cabinet FONCIA NICE, Syndic de l'ensemble immobilier dont dépend le 1^{er} lot de la vente a établi un état daté et a communiqué :
 - Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
 - Le P.V. d'A.G.O. du 2 novembre 2022 ;
 - Le P.V. d'A.G.O. du 5 juillet 2023 ;
 - Le P.V. d'A.G.O. du 7 novembre 2024.
- Le Cabinet CITYA NICE, Syndic de l'ensemble immobilier dont dépend le 2^{ème} lot de la vente a précisé que les charges impayés pour le lot concerné s'élevait à 6.684,27 € et que les travaux votés non clôturés portait sur :
 - Les travaux de chaufferie pour 14.243,51 € ;
 - L'étanchéité du toit terrasse pour 16.337,34 € ;
 - Le remplacement de la chaudière pour 41.200 €.

Il a également indiqué qu'il n'existait pas de fonds de roulement Pas de fond de roulement, que les charges budget de fonctionnement 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2025 s'élevait à 2.273,22 € et que la copropriété n'avait pas connu de sinistre catastrophes naturelles ou technologiques.

Par ailleurs, le Cabinet CITYA NICE IMMOBILIER a communiqué :

- Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

- Le rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant travaux de maintenance ;
- Le dossier technique amiante ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 14 septembre 2022 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 28 juin 2023 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 4 juillet 2024.

- L'Agence du Port, Syndic de l'ensemble immobilier dont dépend le 3^{ème} lot de la vente a adressé un état daté en date du 6 décembre 2024 et le décompte de charges afférent au lot concerné.

Par ailleurs, l'Agence du Port a communiqué :

- Le P.V. d'A.G.O. du 26 avril 2022 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 21 mars 2023 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 14 mars 2024 ;

A l'exclusion de tout autre document.

- Le Cabinet CITYA, Syndic de l'ensemble immobilier dont dépend le 4^{ème} lot de la vente a produit un "état daté" en date du 7 février 2025

Par ailleurs, le Cabinet CITYA a communiqué :

- Le registre de la copropriété ;
- L'attestation de mise à jour annuelle ;
- Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- le diagnostic amiante ;
- Le diagnostic plomb ;
- Le diagnostic termites ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 23 novembre 2022 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 7 juin 2023 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 10 juin 2024.

- Le Cabinet TABONI, Syndic de l'ensemble immobilier dont dépend le 5^{ème} lot de la vente, a précisé que le montant des charges impayées afférentes à ce lot s'élevait à 161 € au 29 janvier 2025

Par ailleurs, le Cabinet TABONI a communiqué :

- Le P.V. d'A.G.O. du 10 mars 2022 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 13 mars 2023 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 7 mars 2024 ;

A l'exclusion de tout autre document.

- Le Cabinet CROUZET & BREIL, Syndic de l'ensemble immobilier dont dépendent les 6^{ème}, 7^{ème} et 8^{ème} lots de la vente, a communiqué le décompte des charges pour l'année 2023 2023 afférents à ces lots et les appels de fonds 2024-2025

Par ailleurs, le Cabinet CROUZET & BREIL a communiqué :

- La fiche synthétique de la copropriété ;
- Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- le diagnostic amiante ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 18 juillet 2022 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 9 octobre 2023 ;
- Le P.V. d'A.G.O. du 11 juin 2024 ;

Cf. les documents ci-après.

Pour tous renseignements complémentaires, les adjudicataires éventuels devront, préalablement à l'adjudication se renseigner auprès de la Mairie et de toute autre administration compétente (préfecture) pour connaître de la situation des biens mis en vente, en ce qui concerne les règles d'urbanisme et les servitudes administratives.

**CONCERNANT LE 1^{er} LOT DE LA VENTE (LOT 3 DE
L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE
NICE, 26 AVENUE DE LA LANterne, DENOMME
"LE FRANCE AZUR", CADASTRE SECTION NW 20)**



VILLE DE NICE
www.nice.fr

Certificat d'Urbanisme d'information

CU 06088 24 S1039

Délivré par le Maire au nom de l'Etat

1407

no 101

Maître BROCA Gilles
Avocat
9 rue Alfred Mortier
06000 NICE

LE MAIRE DE NICE

Vu la demande de certificat d'urbanisme d'information du pétitionnaire susvisé reçue le 12 novembre 2024 ayant pour objet le terrain sis : 26 avenue de la Lanterne
Cadastré : NW0020
Superficie déclarée : 622 m²

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

Vu l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de NICE, L.422-2, R.422-1 à R.422-4

ARRETE

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

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

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

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

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

Liste des servitudes d'utilité publique :

Type	Nom
I3 Gaz Sécurité	Périmètre de sécurité au voisinage des canalisations de gaz (GRT Gaz) souterraines
PT3	Télécommunications PT : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
T1	Zone de protection relative aux voies ferrées
T5	Aérodrome T5 - Zone maximale de dégagement
T7	Relations Aériennes T7 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation
PEB	Plan d'exposition au bruit au voisinage de l'Aéroport approuvé le 08/02/2005 (art. L.147-1) Zone D
PPHOT	Panneaux photovoltaïques Périmètre soumis à l'accord de la DGAC
ZEP	Zone à risque d'exposition au plomb

Opérations ; Programmes :

Type	Nom
OIN	Périmètre de l'Opération d'Intérêt National d'aménagement de la Plaine du Var " Eco Vallée "

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

Secteur(s) : **UBb5**

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

1408

Autres prescriptions d'urbanisme :

Type	Description
Corridor TCSP	Normes de stationnement Corridor transports en commun et secteur intermédiaire
Trame Verte et Bleue	Zone 4 - Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement.
Vélo	Périmètre vélo
PMS	Périmètre de mixité sociale

Prescriptions de voirie :

Néant

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

☒ Droit de préemption urbain simple (DPU, art. L.211-1, délibération NCA 8.9 du 21/10/2021)

- Hors périmètre provisoire de zone d'aménagement différé.
- Hors périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.
- Hors zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements.

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

- Taxe d'aménagement. Taux 5 % (art. L.331-1 délibération NCA 2.2 du 17/10/2011) ; TA Départementale 2,5%
- Versement pour sous-densité (VSD art. L.331-36 et L.331-38) : Néant
- Redevance d'archéologie préventive (art. L.514-2 à L.524-13 du code du patrimoine).

Article 5 : Participations pouvant être prescrites

- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).
- Projet partenarial urbain (article L.332-11-3) dans la zone U ou AU du Plan Local d'Urbanisme.

Article 6 : Observations et prescriptions particulières

- Les travaux de ravalement non soumis à permis de construire en application des articles R.421 14 à R.421 16, effectués sur tout ou partie d'une construction existante sur la commune, doivent être précédés d'une déclaration préalable (art. R.421 17 1 ; délibération NCA du 30/06/2014).
- La taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement dans une zone urbaine ou une zone à urbaniser (article 1529 du CGI) a été instaurée par délibération 35.4 du 11 juillet 2008.
- La commune est située en zone de sismicité 4 (moyenne) pour la prévention du risque sismique fixée au code de l'environnement.
- Risques liés au retrait-gonflement des sols argileux : information préventive du porter à connaissance du Préfet du 27 janvier 2012.
- Réglementation de publicité, enseignes et pré-enseignes et zones instituées le 31 juillet 2001 et délibération du 8 avril 2011.

Fait à Nice le, 16/12/2024.

Pour le Maire,
L'Adjointe Déléguée aux Travaux,
au Foncier et à l'Urbanisme

Anne RAMOS-MAZZUCCO

Caractère exécutoire et durée de validité

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

Délais et voies de recours

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

CU 06088 24 S1039

Direction des Autorisations d'Urbanisme et des Permis de Construire
7-11, av. Valéry Giscard d'Estaing (Arénas) - 06364 NICE CEDEX 4
Téléphone : 04 97 13 26 86 – Télécopie : 04 97 13 24 24 droit.sols@ville-nice.fr

1409

1/4



Demande de Certificat d'urbanisme



N° 13410*01

* Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U

Dpt

Commune

Année

N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le

Cachet de la mairie et signature du receveur

* 1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

☒ a) Certificat d'urbanisme d'information

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

☐ b) Certificat d'urbanisme opérationnel

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

* 2 - Identité du ou des demandeurs

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

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

Vous êtes un particulier

Madame ☐

Monsieur ☒

Nom : BROCA (AVOCAT)

Prénom : Gilles

Vous êtes une personne morale

Dénomination :

Raison sociale :

N° SIRET :

Catégorie juridique :

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom :

Prénom :

3 - Coordonnées du demandeur

* Adresse : Numéro : 9 Voie : Rue Alfred Mortier

Lieu-dit :

Localité : NICE

Code postal : 06000

BP :

Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays :

Division territoriale :

☒ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : nice.avocat@gmail.com

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

* Localisation du (ou des) terrain(s)

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

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : 26

Voie : Avenue de la Lanterne

Lieu-dit :

Localité : NICE

Code postal : 06200

BP :

Cedex :

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : NW 20

* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 622 m²

***5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**

Articles L 111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui ☐ Non ☐Eau potable : Oui ☐ Non ☐Assainissement : Oui ☐ Non ☐Électricité : Oui ☐ Non ☐

Observations :

État des équipements publics prévu

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

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

***6 - Engagement du (ou des) demandeurs**

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

Gilles BROCA
Avocat

9, rue Alfred Mortier - 06000 NICE

Tel. 07 82 06 58 74 - Fax 04 97 03 07 99

Email : nice.avocat@gmail.com

À NICE

Le : 7 novembre 2024

Signature du (des) demandeur(s)

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

Vous devrez produire :

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

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

2 Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

3 La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme).

1511

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
NICE

Section : NW
Feuille : 000 NW 01

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

Date d'édition : 18/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

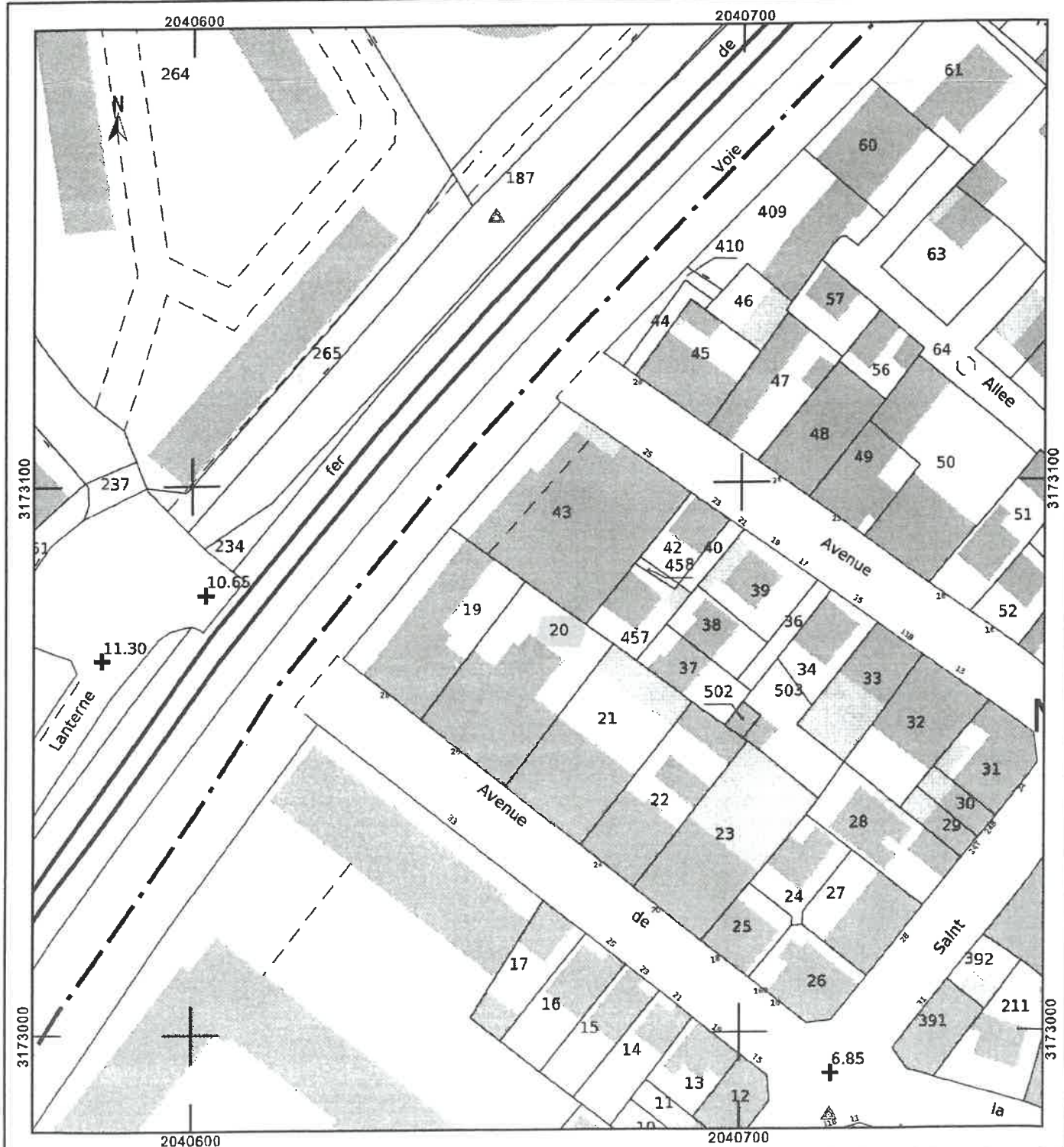
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Nice
Centre des Finances Publiques de Nice
Cadéï 22, rue Joseph Cadéï 06172
06172 NICE
tél. 04-92-09-46-10 -fax -
cdf.nice@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



16/12

IMMEUBLE SIS À : LE FRANCE AZUR 26 AVENUE LA LANTERNE 06200 NICE 501259725	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT : SARL	LOTS : Lot 3 Lot 34	MUTATION À TITRE ONÉREUX
DATE ENVISAGÉE POUR LA MUTATION : 15/06/2025			

**DOCUMENT APPROUVÉ PAR LE CSN, LA FNAIM, LE SNPI, L'UNIS, LE
07/12/2012.**

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ - INFORMATION DES PARTIES

- I -

PARTIE FINANCIÈRE

A/ ETAT DATÉ (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

A/VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

B/DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- III -

RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

Date de la demande : 15/06/2025 Office Notarial : Référence : VENTE AUX ENCHERES PETITES LOCATIONS DATE NON CONNUE A CE JOUR Dossier n° 70011MUQC Clerc :	Délivré par le Syndic : FONCIA NICE, 81 rue de France 06000 Nice France Représentant : Référence : Dossier n° 70011MUQC Contact syndic : LONGY Sophie	Date : 11/02/2025 Signature : Cachet : 
--	---	--

- I -

PARTIE FINANCIÈRE**A/ ETAT DATÉ (ARTICLE 5 DU DÉCRET DU 17 MARS 1967 MODIFIÉ)****1ÈRE PARTIE :****SOMMES DUES PAR LE COPROPRIÉTAIRE CÉDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION****A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :****1- des provisions exigibles**

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5.1° a) Prov./Chg courante

1975,78 €

- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5.1° b)

220,48 €

2- des charges impayées sur les exercices antérieurs

(D. art 5. 1° c)

15945,46 €

3- des sommes devenues exigibles du fait de la vente

mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)

0,00 €

4- des avances exigibles (D. art. 5.1° e)

4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°)

0,00 €

4.2. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°)
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°)

0,00 €

4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4)
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

0,00 €

5- Des cotisations au fonds travaux (Art 14.2)

114,00 €

6- des autres sommes exigibles du fait de la vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)

0,00 €

-autres causes telles que condamnations

0,00 €

B/ AU SYNDIC :

Etablissement de l'état daté (montant plafonné par décret)

380,00 €

Total (A/ + B/)

18 635,72 €

2ÈME PARTIE :
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ÊTRE DÉBITEUR À L'ÉGARD
DU
COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION
AU TITRE :

A/ DES AVANCES PERÇUES (D. ART. 5.2° A) :

A1 - avances constituant la réserve
(D. art. 35 1°)

47,49 €

A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales)
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)

0,00 €

A3 - avances (D.art. 45-1 alinéa 4)
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains
d'entre eux)

0,00 €

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PROVISIONNEL (D. ART. 5. 2° B) :

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes
postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la
déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965,
à l'égard du copropriétaire cédant

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTÉRIEUR

- solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée
générale non imputé sur le compte du vendeur

Total (A + B = C)

47,49 €

AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié,
remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les
parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1

Non

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées
à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-
1, A-2, A-3) soit globalement la somme de

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des
copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

Solution 2

Oui

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites
avances représentant globalement la somme de

47,49 €

Le syndic devra alors procéder au remboursement au édan des sommes portées à son crédit.

**3ÈME PARTIE :
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- DE LA RECONSTITUTION DES AVANCES (D. ART. 5. 3°A)

- avances constituant la réserve (D. art. 35 1°)	47,49 €
-avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35.4° et 5°)	0,00 €
- avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00 €

2- DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES

-dans le budget prévisionnel (D. art. 5 3° b)

Date d'exigibilité	01/07/2025	Montant	325,41 €
Date d'exigibilité	01/10/2025	Montant	325,41 €

-dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. 5. 3° c)
(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

-Appels fonds de travaux (Article 14-2)

Date d'exigibilité	01/07/2025	Montant	19,00 €
Date d'exigibilité	01/10/2025	Montant	19,00 €

ANNEXE À LA 3ÈME PARTIE :

INFORMATIONS

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du budget prévisionnel		Au titre des dépenses hors budget (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	1 239,98 €	796,36 €	0,00 €	0,00 €
Exercice (N-2)	1 011,68 €	2 034,43 €	136,00 €	96,57 €

B/ PROCÉDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui : *En cours de procédure de mutation pour la vente des lots*

- Objet des procédures :

Procédure de mutation pour la vente des lots

- État des procédures :

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES :

- Montant concernant les lots non visés par la mutation (vente partielle dans la même copropriété) :
- Autre(s) :

Les index des compteurs d'eau et d'électricité doivent faire l'objet d'un relevé contradictoire entre le vendeur et l'acquéreur.

D/ INFORMATIONS RELATIVES AU FONDSTRAVAUX DE L'ART 14-2 (NON REMBOURSABLE PAR LE SYNDICAT) :

- Montant total de la cotisation au fonds travaux votée lors de la dernière AG
- Dont QP des lots objets de la vente
- Montant total actuel du fonds travaux
- Dont QP attachée aux lots objets de la vente

4 000,00 €
76,00 €
9 920,43 €
188,52 €

- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

A) VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

Multirisque: RC – Incendie – Dégât des eaux ☒ Oui ☐ Non

Autres risques garantis

Assurance 1 :

- Police N° : 7400027319-LPOI-3 Date : 13/01/2023

Garantie reconstruction, valeur à neuf ☐ Oui ☐ Non

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : SA ASSURIMO

148 AVENUE JEAN JAURES CS 80724 69367 LYON CEDEX 07

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance : CIE ZURICH ASSURANCES

112 AVENUE DE WAGRAM 75017 PARIS

Assurance 2 :

- Police N° : 7400027319-LPOI-3 Date : 13/01/2023

Garantie reconstruction, valeur à neuf ☐ Oui ☐ Non

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : ASSURIMO

148 AVENUE JEAN JAURES 69007 LYON 7EME

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance : CIE ZURICH ASSURANCES

112 AVENUE DE WAGRAM 75017 PARIS

- Police Assurances Dommage Ouvrage en cours :

- Au titre de la construction d'origine : ☐ Oui ☒ Non

- Souscrite par le syndicat au titre de travaux: ☐ Oui ☒ Non

A2/ MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du Règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publiée ce jour ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, joindre le procès verbal de l'AG correspondante.

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49)?

☐ Oui ☒ Non

A3/ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Date de la dernière Assemblée Générale: 07/11/2024

- Date ou période (avant le) de la prochaine Assemblée Générale: 07/11/2025

Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation: 01/10/2023

- Syndic professionnel:

☒ Oui ☐ Non

- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ?

☒ Oui ☐ Non

Si non : coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent)le(s) lots(s) vendu(s).

Nom de la banque : BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS

Code Banque : 10207

Code Guichet : 00426

Intitulé du compte : SYNDICAT LE FRANCE AZUR - 018

N° du compte: 21219933907 Clé R.I.B.: 25

BIC: CCBPFRPPMTG IBAN: FR7610207004262121993390725

A5/ ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ?

☐ Oui ☒ Non

A6/ ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE DES TRAVAUX

Lot n°	Libellé type d'appel	Budget	Reste à appeler	Budget appelé
3	RENOVATION DE LA CHAUFFERIE	1509,90 €	0,00 €	1509,90 €
3	REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE	90,54 €	0,00 €	90,54 €
34	REMPLACEMENT DES CANALISATION D'ALIMENTATION GENERALE EF JUSQU'A LA CHAUFFERIE.	3,82 €	0,00 €	3,82 €
3	REMPLACEMENT DES CANALISATION D'ALIMENTATION GENERALE EF JUSQU'A LA CHAUFFERIE.	68,64 €	0,00 €	68,64 €
3	MAITRISE OEUVRE RENOVAT°CHAUFF	28,86 €	0,00 €	28,86 €

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ? ☐ Oui ☒ Non

A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ? (contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...)

☐ Oui ☒ Non

A9/ EXISTENCE D'EMPRUNT

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ?

☐ Oui ☒ Non

A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?

☐ Oui ☒ Non

- Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?

☐ Oui ☒ Non

A11/ DROIT DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT (ART 8-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ?

☐ Oui ☒ Non

Joindre le procès verbal de l'assemblée

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?

☐ Oui ☒ Non

B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : 01/01/1960
(si date connue)

B1/ CARNET D'ENTRETIEN

☒ Oui ☐ Non

- Type immeuble :

☐ IGH ☒ Autre

B2/ AMIANTE

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?

☒ Oui ☐ Non

- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?

☐ Oui ☒ Non

L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ? (Décret du 3 juin 2011)

☒ Oui ☐ Non

Joindre la fiche récapitulative du DTA.

B3/ PLOMB (CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB)

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?

☐ Oui ☒ Non

B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes ?

☐ Oui ☒ Non

Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.

B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mûres, etc...

☐ Oui ☒ Non

- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

☐ Oui ☒ Non

B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ?

☒ Oui ☐ Non

Dans l'affirmative Joindre DPE ou AUDIT

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?

☐ Oui ☒ Non

- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?

☐ Oui ☒ Non

Joindre le PV de l'assemblée générale

B7/ ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ?

☒ Oui ☐ Non

- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ? ☒ Oui ☐ Non

- Contrôle technique quinquennal ? ☒ Oui ☐ Non

les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :

ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ? ☒ Oui ☐ Non

ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ? ☒ Oui ☐ Non

ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ? ☐ Oui ☒ Non

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.

B8/ PISCINE

Existence ☐ Oui ☒ Non

Si oui, dispositif de sécurité homologué ☐ Oui ☒ Non

B9/ MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet:

- d'un arrêté de péril ? ☐ Oui ☒ Non

- d'une déclaration d'insalubrité ? ☐ Oui ☒ Non

- d'une injonction de travaux ? ☐ Oui ☒ Non

- d'une interdiction d'habiter ? ☐ Oui ☒ Non

- d'inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ? ☐ Oui ☒ Non

- d'une injonction pour le ravalement des façades ? ☐ Oui ☒ Non

- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ☐ Oui ☒ Non

B10/ INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?

☐ Oui ☒ Non

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

B11/ CONTRÔLE DE L'ASSAINISSEMENT

L'immeuble est-il concerné par l'obligation de contrôler le réseau collectif d'assainissement ?

☐ Oui ☐ Non



Carnet d'entretien de la copropriété

PAGE 1/7



GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉ

Logisys Eclair
20, rue d'Angoulême 93000 Paris

COMPTABLE

Proxima BOUTIN



AGENCE EN CHARGE DE VOTRE IMMEUBLE

Foncia Nice
81 rue de France
93000 Paris
01 83 17 03 03

SYNDIC DE VOTRE IMMEUBLE

FONCIA NICE
81 rue de France
93000 Paris
01 83 17 03 03
N°150105540

LE FRANCE AZUR

25 AVENUE LA LANTERNE
93200 NICE

Construit le : 01/01/1960
Immeuble de 33 lots principaux

I. DESCRIPTIF DE LA COPROPRIÉTÉ

A. ÉQUIPEMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ

- Portail automatique
- Nettoyage entretien
- Antenne collective
- Parkings couverts
- Ascenseur
- Détection incendie
- Interphone
- Parking collectif

B. RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Nomination du syndic le : 01/10/2023
Début exercice comptable : 01/01/2025
Fin exercice comptable : 31/12/2025

Nombre de lots principaux : 33
Nombre d'appartements : 33
Nombre de parkings, emplacements de stationnements, box : 18
Nombre de locaux commerciaux : 0
Nombre de locaux professionnels : 0
Nombre de lots divers : 16

C. SALARIÉS

NOM	PRÉNOM	FONCTION	TYPE DE CONTRAT	ÉCHÉANCE
Adresse de la loge				
N° tel loge				
Jours et horaires de la loge				

II. CONTRÔLES RÉGLEMENTAIRES ET DIAGNOSTICS DE LA COPROPRIÉTÉ

2.1. AMIANTE

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Recherche Amiante 1 - Décret du 3 Mai 2002	

Commentaires

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Recherche Amiante 2 - Decret du 3 Juin 2011	29/03/2013

Commentaires

gaine VO

2.2. PLOMB

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Plomb	Non concerné

2.3. TERMITES

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Termites	Non concerné

2.4. AUTRES RISQUES SANITAIRES

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Autres risques sanitaires	Non concerné

2.5. DPE / AUDIT ÉNERGÉTIQUE

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
DPE	Non concerné

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Audit énergétique	Non concerné

III. CONTRATS DE LA COPROPRIÉTÉ

NOM	N° CONTRAT	DATE D'EFFET	DATE DERNIER RENOUVELLEMENT	DATE ÉCHÉANCE
001 - DEPENSES GÉNÉRALES				
DIVERS	11167-10016 DESINSECTISATION	01/01/2023	01/01/2025	31/12/2025
CT DESINSECTISATION 2 PASSAGES /AN	SARL-ASSAINISSEMENT SERVICES 377 BD DE LA MADELEINE 06200 NICE Tel : 04 93 46 85 70 Email : info@assainissement-services.net			
ASSURANCE	7400027319-LPOI-3	13/01/2023	13/01/2025	12/01/2026
ASSURANCE MULTIRISQUES	SA ASSURIMO 148 AVENUE JEAN JAURES CS 80724 69367 LYON CEDEX 07 Tel : 04 72 77 89 10 Email : compta@assurimo.fr			
MULTI-SERVICES	40035677	01/01/2023	01/01/2025	31/12/2025
LOCATION/MAINTENANCE CONTENERS - CT 40035677	SAS-SULO FRANCE 3 RUE GARIBALDI 69800 SAINT PRIEST Tel : 04 72 76 77 65 Email : regiepo@sulo.com			
EAU	1046241K	04/11/2009		31/12/2099
FOURNITURE EAU	REGIE EAU D'AZUR 369-371 PROMENADE DES ANGLAIS LE CRYSTAL PALACE - CS 53 135 06203 NICE CEDEX 3 Tel : 04 89 93 25 56 Email : grandscomptes.rea@eaudazur.com			



NOM	N° CONTRAT	DATE D'EFFET	DATE DERNIER RENOUVELLEMENT	DATE ÉCHÉANCE
ASSURANCE	91AB3244	01/10/2022	01/10/2024	30/09/2025
CONTRAT PJ / SEUIL INTERVENTION 305,00 EUROS / CFDP	STE ASSURCOPRO ODEALIM 35 RUE ROSSINI B.P. 1631 06011 NICE CEDEX 01 Tel : 04 93 82 96 47 Email : nice@assurcopro.fr			
SECURITE INCENDIE	346401	19/12/2022	19/12/2024	18/12/2025
MAINTENANCE EXTINCTEURS	SAS ADI SUD EST LE ROYAL CENTER 2040 ROUTE NATIONALE 7 06270 VILLENEUVE - LOUBET Tel : 04 92 08 05 45 Email : adi06@adi-incendie.fr			
HYGIENE	0072448314565	01/01/2023	01/01/2025	31/12/2025
DESINSECTISATION - CT 0072448314565	ASSAINISSEMENT SERVICES 230 ROUTE DES DOLINES 06560 VALBONNE Tel : 04 93 69 23 97 Email : info@assainissement-services.net			
ASSURANCE	91AB3244	01/10/2022	01/10/2023	30/06/2025
CONTRAT PJ / SEUIL INTERVENTION 305,00 EUROS / CFDP	ASSURCOPRO SUD 35 RUE ROSSINI 06000 NICE Tel : Email : nice@assurcopro.fr			
ENERGIE	8130851896	01/01/2000		31/12/2099
EDF COMPTEUR N°979	EDF (254) DIR COM MEDITERRANEE DIR COM MEDITERRANEE 10 PLACE DE LA JOLIETTE 13567 MARSEILLE CEDEX 02 Tel : 04 95 09 40 16 Email : nice@foncia.com			
EAU	1016426	01/01/2020		31/12/2099
REGIE EAU	REGIE EAU D'AZUR 369-371 PROMENADE DES ANGLAIS LE CRYSTAL PALACE - CS 53 135 06203 NICE CEDEX 3 Tel : 04 89 98 25 56 Email : grandscomptes.rea@eaudazur.com			
COMPTAGE	NCG08077206	01/01/2000	01/01/2025	31/12/2025
OCEA SURVEILLANCE COMPTEUR GENERAL	SAS OCEA SMART BUILDING 18 RUE FELIX MANGINI 69338 LYON CEDEX 09 Tel : 01 56 20 14 20 Email : agence.lyon@occe-sb.com			
ENTRETIEN MENAGER	2023-07-01	01/12/2023	01/12/2024	30/11/2025
CT ENTRETIEN MENAGER	EURL-PROP & NET AGEF 56 RUE ST PHILIPPE 06000 NICE Tel : 06 19 73 02 51 Email : contact.propetnet@gmail.com			



NOM	N° CONTRAT	DATE D'EFFET	DATE DERNIER RENOUVELLEMENT	DATE ÉCHÉANCE
COMPTAGE	NCG08077206	01/01/2000	01/01/2025	31/12/2025
OCEA SURVEILLANCE COMPTEUR GENERAL	OCEA SMART BUILDING 1 PLACE VICTOR HUGO 92400 COURBEVOIE Tel : 06 65 36 72 39 Email : agence.dijon@ocsa-sb.com			
ASSURANCE	7400027319-LPOI-3	13/01/2023	13/01/2025	12/01/2026
ASSURANCE MULTIRISQUES	ASSURIMO 148 AVENUE JEAN JAURES 69007 LYON 7EME Tel : 01 81 69 27 87 Email : compta@assurimo.fr			
COMPTAGE	15C0000416	02/10/2021		01/10/2026
PROX-HYDRO - LOCATION/ENTRETIEN COMPTEURS	PROX-HYDRO 2 ALLEE VIVALDI 06800 CAGNES SUR MER Tel : Email : afabre@prox-hydro.fr			

046 - DEPENSES RAMPE ACCES SOUS-SOL

SECURITE ACCES	1033	01/10/2023	01/10/2024	30/09/2025
3A ASCENSEURS - MAINTENANCE PORTE BASCULANTE	SAS 3A - ASCENSEURS TWINS 2 ENTREE A2 885 AV DU DT JULIEN LEFEBVRE 06270 VILLENEUVE - LOUBET Tel : 04 93 73 11 69 Email : patrick.florucci@3a-ascenseur.fr			

600 - DEPENSES ASCENSEUR

ASCENSEUR	CT-1032	01/12/2023	01/12/2024	30/11/2025
CT ASCENSEUR MINIMAL 7 NIVEAUX	SAS 3A - ASCENSEURS TWINS 2 ENTREE A2 885 AV DU DT JULIEN LEFEBVRE 06270 VILLENEUVE - LOUBET Tel : 04 93 73 11 69 Email : patrick.florucci@3a-ascenseur.fr			
SECURITE GARDIENNAGE	D2403597	01/06/2024		31/05/2025
CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL ASCENSEUR	ELTRON AUDIT AZUR 73 AVENUE DU CAMPON 06110 LE CANNET Tel : 04 93 81 21 10 Email : contact@eltron-auditazur.com			

700 - DEPENSES CHAUFFAGE

ENERGIE	G1154557	09/08/2022	09/08/2024	08/08/2025
CT GAZ - DEMARRAGE AU 09.08.2022 SUITE TRAVAUX RENOVATION CHAUFFERIE - CPT N° 05201101496955	GAZ DE PARIS 47 RUE RASPAIL 92300 LEVALLOIS-PERRET Tel : 0 810 10 96 10 Email : virement@gaz-europeen.com			

NOM	N° CONTRAT	DATE D'EFFET	DATE DERNIER RENOUVELLEMENT	DATE ÉCHÉANCE
CHAUFFAGE / ECS / CLIMATISATION	CT 2011 - 0235	01/11/2022	01/11/2024	31/10/2025
CT CHAUDIERE CHAUFFAGE ET ECS	LAURENTI CHAUFFAGE 6 AVENUE JEANNE MARLIN 06300 NICE Tel : 04 93 55 56 29 Email : laurenti.chauffage@wanadoo.fr			

790 - DEPENSES ENTRETIEN COMPTEURS

COMPTAGE	15CO000416	16/01/2020	16/01/2025	15/01/2026
COMPTEURS EAU HORS GENERAL +ROBINET ARRET	SA PROX-HYDRO 12 RUE ANDRE ISAIA 13456 MARSEILLE CEDEX 13 Tel : 04 91 10 00 50 Email : thue@prox-hydro.fr			
COMPTAGE	15CO000416	16/01/2020	16/01/2025	15/01/2026
COMPTEURS EAU HORS GENERAL +ROBINET ARRET	PROX-HYDRO 12 RUE ANDRE ISAIA 13013 MARSEILLE 13 Tel : 04 91 10 00 69 Email : sdallo@prox-hydro.fr			

IV. TRAVAUX IMPORTANTS DE LA COPROPRIÉTÉ

LIBELLÉ	DATE D'AG	MONTANT TRAVAUX VOTÉS	DATE RÉCEPTION DES TRAVAUX
---------	-----------	-----------------------	----------------------------

001 - DEPENSES GENERALES

REMPLACEMENT DES CANALISATION D'ALIMENTATION GENERALE EF JUSQU'A LA CHAUFFERIE.	20/12/2024	3813,60 €	
zanelli	ZANELLI JEAN-LUC ROBERT 155 AVENUE SAINTE-MARGUERITE 06200 NICE Email : j.luczanelli-plomberie@wanadoo.fr		
REMPLACEMENT ALIMENTATION GENERALE EF JUSQU'A CHAUFFERIE	07/11/2024	110,88 €	
ETANCHEITE TERRASSE HORS EAU		11431,08 €	
REMPLE TRONCON COLLECTEUR GG		2351,75 €	
ETANCHEITE COURS ACCES CAVE		7157,50 €	

011_01 - CHARGES GENERALES

CREANCE DOUTEUSE AG 22/09/2015	4429,58 €
--------------------------------	-----------

LIBELLÉ	DATE D'AG	MONTANT TRAVAUX VOTES	DATE RÉCEPTION DES TRAVAUX
420 - DEP.ANTENNES / PARLOPHONES			
REPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE	07/11/2024	2 987,89 €	
REPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE	ACF - JEROME LEMERCIER 392 CHEMIN DES ISSARTS 06410 BIOT Email : acf.lemercier@icegetel.net		
700 - DEPENSES CHAUFFAGE			
MAITRISE OEUVRE RENOVAT°CHAUFF		1697,40 €	
RENOVATION DE LA CHAUFFERIE		88 816,73 €	

V. TRAVAUX JUGÉS NÉCESSAIRES À LA CONSERVATION

La copropriété n'a pas réalisé de Diagnostic Technique Global

VI. PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX DE LA COPROPRIÉTÉ

La copropriété n'a pas mis en place un plan pluriannuel de travaux

VII. ANNEXES

Pas d'annexe supplémentaire

1432

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
LE FRANCE AZUR
26 AVENUE LA LANTERNE
06200 NICE

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀

Du 02 Novembre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le deux novembre à dix-sept heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

LE FRANCE AZUR

06200 NICE

se sont réunis FONCIA NICE OUEST
165 BOULEVARD NAPOLEON III
SALLE EN SOUS-SOL
06200 NICE

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **12** copropriétaires représentant **384** voix sur **1000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

ABBES BRAHIM (20) , ARBAUD FABRICE (14), CAVALIE EMILIE (31) , DE BORTOLI LOLITA (14), DE PAZ KARINE (34) , DELAFOULHOUSE R (75), DIAZ AURELIA (36) , ESSABIK ZOURA (2), GATTINI ALEXIS (4) , GOMES LOPES ET ORTET RODRIGUES (45), GROSSI RIGAUT JOSETTE (26) , HACHE GREGORY (33), HOARAU HENRI (14) , HOYHANNISYAN OU MEKERTCHIAN HRAC (30), KALKAN OKAN (18) , KELLY MARIE CHRISTINE (20), LO CONTE ANGELA (31) , LU (31), PETITES LOCATIONS (19) , SINTES Béatrice (47), .

Soit un total de **544** voix.

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :

ASTRI-PASSERON (46) à 17:24 (vote 3) , MARRA DAVID (26) à 18:07 (vote 7),

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président du conseil syndical / un membre du conseil syndical / le président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants :

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2. ELECTION DU SCRUTATEUR
3. ELECTION D'UN SECRETAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE ECOULE DU 01.01.2021 AU 31.12.2021
5. QUITUS AU SYNDIC
6. DESIGNATION DU SYNDIC
7. DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC
8. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
9. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
 - 9.1 Candidature de Madame ASTRI-PASSERON
 - 9.2 Candidature de Madame MOINE
 - 9.3 Candidature de Monsieur REDER
 - 9.4 Candidature de Madame VERDENELLI
 - 9.5 Candidature de Madame VIRIGLIO
10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023
11. FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE POUR L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023
12. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023
13. REALISATION DES TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE VIDEOSURVEILLANCE
14. HONORAIRES SUR TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE VIDEOSURVEILLANCE
15. SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES RESEAUX DE CANALISATION DES EAUX USEES ET EAUX VANNES
16. RAPPEL DES REGLES DE VIE EN COPROPRIETE
17. OPTION 24/7
18. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur REDER est élu(e) président(e) de séance.

POUR : 384 sur 384 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 384 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

12 copropriétaires totalisent 384 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Madame VERDENELLI est élu(e) scrutateur(trice).

POUR : 384 sur 384 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 384 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

12 copropriétaires totalisent 384 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

M(me) Sophie LONGY, représentant le cabinet FONCIA NICE, est élu(e) secrétaire.

POUR : 384 sur 384 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 384 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

12 copropriétaires totalisent 384 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE COULE DU 01.01.2021 AU 31.12.2021

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2021 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2021 au 31/12/2021, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition

1433

- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 en leur forme, teneur, imputation et répartition.

POUR : 400 sur 400 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 400 tantièmes.

ABSTENTIONS : 30 tantièmes.

MOINE ELODIE (30)

13 copropriétaires totalisent 430 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

5. **QUITUS AU SYNDIC**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 400 sur 400 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 400 tantièmes.

ABSTENTIONS : 30 tantièmes.

MOINE ELODIE (30)

13 copropriétaires totalisent 430 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

6. **DESIGNATION DU SYNDIC**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièce Jointe : Contrat de syndic « type »

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne FONCIA NICE, dont le siège social est 81 RUE DE FRANCE 06000 NICE en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01.10.2022 jusqu'au 30.09.2023.

Son établissement secondaire, FONCIA NICE 165 BOULEVARD NAPOLEON III LE FENNEC 06200 NICE assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 800 sur 2000 tantièmes.

CONTRE : 60 sur 2000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

-8 copropriétaires totalisent 860 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

18 HCF

1536

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 800 sur 860 tantièmes.

CONTRE : 60 sur 860 tantièmes.

MOINE ELODIE (30), MOINE ELODIE(30),

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

-8 copropriétaires totalisent 860 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

7. **DISPENSE A L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC**
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Historique :

La loi du 10 juillet 1965 impose dorénavant au conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic tous les trois ans avec la possibilité pour l'assemblée générale de le dispenser de cette obligation.

La question de la dispense est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale (article 21 loi 1965).

Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense, le conseil syndical reste entièrement libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de syndic.

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic FONCIA NICE.

POUR : 400 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 30 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

13 copropriétaires totalisent 430 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 400 sur 430 tantièmes.

CONTRE : 30 sur 430 tantièmes.

MOINE ELODIE (30).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

13 copropriétaires totalisent 430 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

15 144

1437

8. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.
 Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

9. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL.**

9.1 **Candidature de Madame ASTRI-PASSERON**
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 420 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 36 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 420 sur 456 tantièmes.

CONTRE : 36 sur 456 tantièmes.

COROL (36).

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.2 **Candidature de Madame MOINE**
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 456 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 456 sur 456 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 456 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

LS 9/CP

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.3 Candidature de Monsieur REDER

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 456 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DÉCISION, FAUTE DE MAJORITÉ REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DÉCISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 456 sur 456 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 456 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 456 sur 456 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 456 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.4 Candidature de Madame VERDENELLI

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 456 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DÉCISION, FAUTE DE MAJORITÉ REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DÉCISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 456 sur 456 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 456 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9.5 *Candidature de Madame VIRIGLIO*

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 456 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 456 sur 456 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 456 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

10. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice pour l'année 2023 à la somme de 95 000 Euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

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

POUR : 396 sur 426 tantièmes.

146

CONTRE : 30 sur 426 tantièmes.

MOINE ELODIE (30).

ABSTENTIONS : 30 tantièmes.

TRICHON-CERVANTES (30).

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11. FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE POUR L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie à 1/6 du montant du budget de l'exercice, soit à la somme de 10 833 Euros. Compte tenu de l'avance de trésorerie existante, il convient de la réajuster à hauteur de 833.00 Euros.

Le montant du réajustement sera appelé

- le 1er janvier à hauteur de 100 %, soit 833.00 Euros

Pour rappel, au 31.12.2021, le Syndicat des copropriétaires a constitué une avance de trésorerie de 10 000.00 Euros.

POUR : 94 sur 426 tantièmes.

ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), MAHUT LAURE(26), MARGUERITE JEAN (34), PIN LOUIS(4),

CONTRE : 332 sur 426 tantièmes.

ABSTENTIONS : 30 tantièmes.

TRICHON-CERVANTES (30).

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

12. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel, soit 3 250.00 €.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

1441

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01.01.2023 au 31.12.2023 à 5 % du montant du budget prévisionnel, soit 4 750.00 €.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

Pour rappel, au 31.12.2021, le Syndicat des copropriétaires n'a pas constitué de fonds de travaux..

POUR : 366 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 60 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 30 tantièmes.

TRICHON-CERVANTES (30).

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 366 sur 426 tantièmes.

CONTRE : 60 sur 426 tantièmes.

ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), MOINE ELODIE(30),

ABSTENTIONS : 30 tantièmes.

TRICHON-CERVANTES (30).

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13. REALISATION DES TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE VIDEOSURVEILLANCE

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Conditions essentielles des marchés :

- Devis ACF du 07.07.2021 d'un montant de 1 565.03 € ttc pour deux caméras + 301.40 € ttc pour onduleur et écran de contrôle.
- Devis PLATINIUM du 17.08.2022 d'un montant de 4 389.00 € ttc pour 5 caméras
- Devis PLATINIUL du 17.08.2022 pour un abonnement de 5 ans à 94.80 € ttc par mois soit 5 688.00 € ttc.

Résolution :

L'Assemblée Générale décide l'exécution des travaux d'installation d'une vidéosurveillance dans le hall coté porte entrée et porte accès garages, selon descriptif joint à la convocation.

LS 

1442

Pour ce faire, l'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise ACF, ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de euros TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01.02.2023 pour 50 %,
- Le 01.03.2022 pour le solde

L'Assemblée Générale est informée que l'accès aux images est restreint aux seules personnes habilitées par celle-ci, outre le syndic. A cette fin l'Assemblée Générale habilite Monsieur REDER à visionner les images filmées uniquement lorsqu'un incident s'est produit. Le choix de ces personnes se fera durant l'assemblée générale.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 34 sur 1000 tantièmes.

MARGUERITE JEAN (34).

CONTRE : 396 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 26 tantièmes.

MAHUT LAURE (26).

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

Ces travaux ayant été votés l'an dernier pour un budget de 1 800,00 € et financés par le budget de fonctionnement, il est donc décidé de faire cette pose de caméras par l'entreprise ACF, mieux disante. Cette résolution présentant l'adjonction pour une installation de 5 caméras est rejetée.

14. HONORAIRES SUR TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE VIDEOSURVEILLANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en Assemblée Générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre Conseil Syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 4 % du montant HT des travaux, soit un montant de € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

LS
ACP

COMPTE TENU DU VOTE A LA RESOLUTION 13, CE POINT EST SANS OBJET.

15. **SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES RESEAUX DE CANALISATION DES EAUX USEES ET EAUX VANNES**
Majorité nécessaire : Article 24

Conditions essentielles des marchés :

- Devis ASSAINISSEMENT SERVICES du 12.01.2022 d'un montant de 3 778.50 € ttc sur trois ans, soit 1 259.50 € par an avec garantie totale.
- Devis ASSAINISSEMENT SERVICES du 12.01.2022 d'un montant de 2 557.50 € ttc sur trois ans, soit 852.50 € par an.
- Devis HYDROSONIC en cours d'élaboration.
- Devis PIERI ASSAINISSEMENT en cours d'élaboration.

Résolution :

L'Assemblée Générale décide, parmi les propositions, de souscrire un contrat auprès de l'entreprise pour un montant annuel de euros TTC à compter du et pour une durée de 3 années.

La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

POUR : 90 sur 426 tantièmes.

ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), MAHUT LAURE(26), MARGUERITE JEAN (34).

CONTRE : 336 sur 426 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

DEFAILLANTS : 30 tantièmes.

TRICHON-CERVANTES (30).

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

16. **RAPPEL DES REGLES DE VIE EN COPROPRIETE**

Majorité nécessaire : Sans Vote

Nous vous rappelons que la vie en copropriété est régit par un règlement de copropriété afin de permettre de vivre en harmonie.

Rappel :

- Les appartements devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs, et sans pouvoir nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de la maison. Les portes des logements doivent être maintenues fermées.
- Chaque occupant doit entretenir ses installations d'eau privatives (robinetterie, joints d'étanchéité des installations sanitaires, canalisations) afin de limiter les sinistres dans les logements sous jacents et dans les parties communes.
- Chaque occupant doit entretenir sa terrasse (joints de carrelage et joints périphériques) ainsi que les évacuations de celles-ci pour éviter les débordements et mise en charge des colonnes des eaux pluviales.
- Les appartements loués en Air BnB doivent fournir au Syndic la preuve de leur inscription auprès de la Mairie de Nice, leur déclaration en Préfecture et l'attestation

d'assurance garantissant les dommages qui pourraient être causés par ces locations ponctuelles.

- Les animaux domestiques sont tolérés à partir du moment où ceux-ci sont tenus en laisse dans la résidence et sortis en extérieur pour leurs besoins. En cas d'incident à l'intérieur des parties communes, il appartient au propriétaire de l'animal de ramasser les déjections.
- Il est interdit de stationner son véhicule sur les voies de circulation des sous sols.
- Les garages sont réservés exclusivement au remisage de véhicules. Il est interdit de s'en servir à des fins d'atelier ou de caves.
- Il est interdit d'étendre et de battre du linge, tapis et autres sur les gardes corps et aux fenêtres.
- Il est interdit d'entreposer des biens personnels sur les paliers et dans les placards techniques des bâtiments.
- Horaires autorisés des travaux en copropriété

Jours Ouvrables : 8h30 – 12h / 14h30-19h

Samedi : 9h-12h / 15h-18h

Dimanche : 10h-12h

17. **OPTION 24/7**

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Pour mettre en place une sécurité complémentaire, et prolonger le service aux copropriétaires et aux occupants de votre immeuble en dehors des heures ouvrables, votre agence FONCIA vous propose un service d'assistance 24/7 qui recouvre les prestations suivantes :

- l'accueil téléphonique dans les plages horaires durant lesquelles l'agence FONCIA est fermée, hormis les midis, soit :
 - de 18h00 à 09h00 en semaine,
 - de 17h00 ou de 18h00 les veilles de week-ends et jours fériés, à 09h00 le premier jour ouvrable suivant.
- le déclenchement de l'intervention d'une entreprise de dépannage référencée en cas de fuite ou coupure d'eau, de panne d'électricité, de sinistre de serrurerie ou de vitrerie dans les parties communes.
- l'affichage du numéro de l'assistance FONCIA 24/7 dans les parties communes de votre immeuble, et auprès du gardien le cas échéant.

Le service complémentaire porte exclusivement sur les parties communes et les équipements communs de l'immeuble.

Résolution :

Après avoir pris connaissance des explications du syndic et de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires, décide de :

- mettre en place le service d'assistance 24/7 sur les parties communes de l'immeuble en dehors des heures ouvrables de l'agence, selon convention jointe à la convocation,
- confier à FONCIA ce service d'assistance 24/7 pour un montant de euros TTC par an, soit euros par lot,
- mandater le Président de séance pour signer la convention 24/7.

1445

POUR : 0 sur 394 tantièmes.

CONTRE : 394 sur 394 tantièmes.

ABSTENTIONS : 36 tantièmes.

COROL (36).

DEFAILLANTS : 26 tantièmes.

MAHUT LAURE (26).

14 copropriétaires totalisent 456 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

18. **INFORMATION** : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:

Majorité nécessaire : Sans Vote

Résolution :

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.

Economique : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

Les copropriétaires ayant souscrit au e-recommandé :

DIVERS :

Les résidents sont insatisfaits du ménage. Un nouveau rappel sera fait et si besoin un RDV sur site sera fixé.

Faire passer l'électricien pour défaut éclairage dans les sous sols et faire vérifier l'alimentation de la porte d'entrée.

Faire passer suite au passage de l'électricien le serrurier si nécessaire.

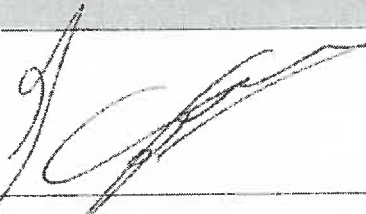

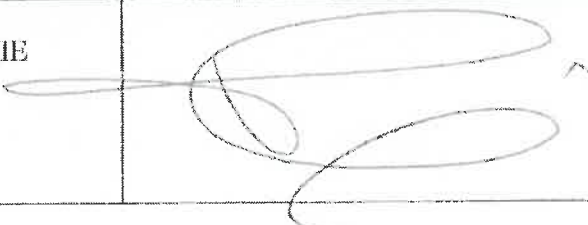
Faire établir un devis pour mise en place de détecteurs dans les sous sols et notamment au niveau de l'escalier d'accès.

ATTENTION

Vu la conjoncture actuelle et le coût de l'énergie, l'assemblée générale décide que le chauffage sera allumé au 28 Novembre 2022. Les températures en journée seront de 19°C, la nuit à 17°C (de 22h à 6h) pour les logements. Il sera éteint au plus tard le 15 Avril 2023.

Pour rappel, il est interdit d'avoir dans les logements des chauffages d'appoint au gaz ou au pétrole.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 20h08.

Le Président	
Monsieur REDER J.C	
Le Secrétaire	
Madame LONGY SOPHIE	
Le(s) scrutateur(s)	
Madame VERDENELLI SOPHIE	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
LE FRANCE AZUR
26 AVENUE LA LANTERNE
06200 NICE

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀

Du 5/07/2023

L'an deux mille vingt-trois, le cinq juillet à dix-sept heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

LE FRANCE AZUR

06200 NICE

se sont réunis FONCIA NICE OUEST
165 BOULEVARD NAPOLEON III
SALLE EN SOUS-SOL
06200 NICE

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **15** copropriétaires représentant **498** voix sur **1000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

ABBES BRAHIM (20), AL-ACHA NAEL (29), ARBAUD FABRICE (14), CAUMER PHILIPPE DIDIER ROGER (30), DE BORTOLI LOLITA (14), DE PAZ KARINE (34), DIAZ AURELIA (36), ESSABIK ZOURA (2), GATTINI ALEXIS (4), GOMES LOPES ET ORTET RODRIGUES (45), GROSSI RIGAUT JOSETTE (4), HOARAU HENRI (14), HOVHANNISYAN OU MEKERTCHIAN HRAC (30), KALKAN OKAN (18), LE FRANCE AZUR (1), LO CONTE ANGELA (1), LU (31), MOINE ELODIE (30), PATAPOVITCH KIRYL (22), PETITES LOCATIONS (19), SINTES Béatrice (48), TRICHON-CERVANTES (30), .

Soit un total de **476** voix.

Sont arrivés en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :
MARRA DAVID (26) à 17:45 (vote 3)

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président du conseil syndical / un membre du conseil syndical / le président de séance



conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants :

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital letter 'P' followed by a smaller capital letter 'U' and a cursive flourish.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**
3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
4. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE ECOULE AU 31.12.2022**
5. **QUITUS AU SYNDIC**
6. **DESIGNATION DU SYNDIC**
7. **A LA DEMANDE DE MADAME PASSERON ET EN CAS DE NON RENOUVELLEMENT DU CABINET FONCIA, DESIGNATION DU CABINET SO NICE**
8. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
9. **DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
 - 9.1 *Candidature de Madame ASTRI-PASSERON*
 - 9.2 *Candidature de Monsieur MARRA*
 - 9.3 *Candidature de Madame MOINE*
 - 9.4 *Candidature de Monsieur REDER*
 - 9.5 *Candidature de Madame VERDENELLI*
 - 9.6 *Candidature de Madame VIRIGLIO*
10. **AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023**
11. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024**
12. **FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE POUR L'EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024**
13. **FIXATION D'UN MONTANT DE COTISATION AU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE POUR L'EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024**
14. **RAPPEL DES REGLES DE VIE EN COPROPRIETE**
15. **AJOUT DE CAMERAS SUR L'INSTALLATION DE VIDEOSURVEILLANCE EXISTANTE**
16. **RESILIATION CONTRAT ELECTRO ALPES ET SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DE L'ASCENSEUR**
17. **RESILIATION CONTRAT KONE ET SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DE LA PORTE DE GARAGE**
18. **RESILIATION DU CONTRAT HABITAT PROPRETE ET SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES**
19. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:**

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Madame VERDENELLI est élue présidente de séance.

POUR : 448 sur 448 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 448 tantièmes.

ABSTENTIONS : 50 tantièmes.

ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), KELLY MARIE CHRISTINE(20),

15 copropriétaires totalisent 498 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur REDER est élu scrutateur.

POUR : 448 sur 448 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 448 tantièmes.

ABSTENTIONS : 50 tantièmes.

ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), KELLY MARIE CHRISTINE(20),

15 copropriétaires totalisent 498 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

M(me) Sophie LONGY, représentant le cabinet FONCIA NICE, est élu(e) secrétaire.

POUR : 478 sur 478 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 478 tantièmes.

ABSTENTIONS : 20 tantièmes.

KELLY MARIE CHRISTINE (20).

15 copropriétaires totalisent 498 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE ECOULE AU 31.12.2022

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2022 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2022 au 31/12/2022, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,

POUR : 504 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 20 tantièmes.

KELLY MARIE CHRISTINE (20).

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

9.3 Candidature de Madame MOINE

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 102 sur 1000 tantièmes.

ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), COROL(35), MARGUERITE JEAN (33), PIN LOUIS(4), .

CONTRE : 402 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 20 tantièmes.

KELLY MARIE CHRISTINE (20).

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.

9.4 Candidature de Monsieur REDER

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 504 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 20 tantièmes.

KELLY MARIE CHRISTINE (20).

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

9.5 Candidature de Madame VERDENELLI

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 504 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 20 tantièmes.

KELLY MARIE CHRISTINE (20).

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

9.6 Candidature de Madame VIRIGLIO

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 504 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 20 tantièmes.

KELLY MARIE CHRISTINE (20).

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

10. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023

Majorité nécessaire : Article 24

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 448 sur 524 tantièmes.

CONTRE : 76 sur 524 tantièmes.

ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), ASTRI-PASSERON(46),

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

7. A LA DEMANDE DE MADAME PASSERON ET EN CAS DE NON RENOUVELLEMENT DU CABINET FONCIA, DESIGNATION DU CABINET SO NICE

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièce Jointe : Contrat de syndic « type »

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne SO NICE, dont le siège social est 15 RUE GUIGLIA 06000 NICE en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01.10.2023 jusqu'au .

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX SUITE A L'ADOPTION DE LA RESOLUTION 7.

8. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

9. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

9.1 Candidature de Madame ASTRI-PASSERON

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 504 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 20 tantièmes.

KELLY MARIE CHRISTINE (20).

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

9.2 Candidature de Monsieur MARRA

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

- Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
- Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 en leur forme teneur, imputation et répartition.

POUR : 474 sur 504 tantièmes.

CONTRE : 30 sur 504 tantièmes.

ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30).

ABSTENTIONS : 20 tantièmes.

KELLY MARIE CHRISTINE (20).

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

5. **QUITUS AU SYNDIC**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 474 sur 524 tantièmes.

CONTRE : 50 sur 524 tantièmes.

ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), KELLY MARIE CHRISTINE(20),

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

6. **DESIGNATION DU SYNDIC**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièce Jointe : Contrat de syndic « type »

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne FONCIA NICE, dont le siège social est 81 RUE DE FRANCE 06000 NICE en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01.10.2023 jusqu'au 30.09.2024.

Son établissement secondaire, FONCIA NICE 165 BOULEVARD NAPOLEON III LE FENNEC 06200 NICE assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 448 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 76 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de réajuster le budget de l'exercice en cours à la somme de 75 000 € et se décomposant comme suit :

- Charges chauffage: 8 000 Euros
- Charges eau chaude : 12 000 Euros

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

Pour rappel, l'assemblée générale de 2022 avait voté un budget de fonctionnement pour l'exercice 2023 de 95 000 €.

POUR : 504 sur 504 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 504 tantièmes.

ABSTENTIONS : 20 tantièmes.

KELLY MARIE CHRISTINE (20).

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET AYANT VOTÉ PAR CORRESPONDANCE.

11. **VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 80 000 Euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1^{er} jour de chaque trimestre.

Rappel :

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

POUR : 474 sur 504 tantièmes.

CONTRE : 30 sur 504 tantièmes.

ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30).

ABSTENTIONS : 20 tantièmes.

KELLY MARIE CHRISTINE (20).

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET AYANT VOTÉ PAR CORRESPONDANCE.

12. **FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRÉSORERIE POUR L'EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie à 1/6 du montant du budget de l'exercice, soit à la somme de 13 333.33 Euros. Compte tenu de l'avance de trésorerie existante, il convient de la réajuster à hauteur de 2 500.00 Euros.

Le montant du réajustement sera appelé

- le 1^{er} janvier à hauteur de 25 %,
- le 1^{er} avril à hauteur de 25%,

- le 1er juillet à hauteur de 25%,
- le 1er octobre à hauteur de 25%,

Pour rappel, au 31.12.2022, le SDC a constitué une avance de trésorerie de 10 000,98 €.

POUR : 395 sur 504 tantièmes.

CONTRE : 109 sur 504 tantièmes.

ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), ASTRI-PASSERON(46), CAVALIE EMILIE (31), JOUANNE NELLY(2), .

ABSTENTIONS : 20 tantièmes.

KELLY MARIE CHRISTINE (20).

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

13. FIXATION D'UN MONTANT DE COTISATION AU FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE POUR L'EXERCICE DU 01.01.2024 AU 31.12.2024

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Preamble :

A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux
- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01.01.2024 au 31.12.2024, celle-ci s'élève au minimum :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 4 000,00 euros.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le montant de la cotisation annuelle.

La cotisation au fonds travaux, représentant 5 % du budget prévisionnel du montant des travaux prévus au plan pluriannuel de travaux, sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

Pour rappel, au 31.12.2022, le SDC n'a pas constitué de fonds travaux ALUR.

POUR : 474 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 50 tantièmes.

ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), KELLY MARIE CHRISTINE(20), .

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 474 sur 474 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 474 tantièmes.

ABSTENTIONS : 50 tantièmes.

ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), KELLY MARIE CHRISTINE(20), .
16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

14. RAPPEL DES REGLES DE VIE EN COPROPRIETE

Majorité nécessaire : Sans Vote

Nous vous rappelons que la vie en copropriété est régit par un règlement de copropriété afin de permettre de vivre en harmonie.

Rappel :

- Les appartements devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs, et sans pouvoir nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de la maison.
- Les appartements loués en Air BnB doivent fournir au Syndic la preuve de leur inscription auprès de la Mairie de Nice, leur déclaration en Préfecture et l'attestation d'assurance garantissant les dommages qui pourraient être causés par ces locations ponctuelles. Nous vous rappelons que votre immeuble est à destination d'occupation bourgeoise.
- Les animaux domestiques sont tolérés à partir du moment où ceux-ci sont tenus en laisse dans la résidence et sortis en extérieur pour leurs besoins. En cas d'incident à l'intérieur des parties communes, il appartient au propriétaire de l'animal de ramasser les déjections.
- Il est interdit de stationner sur les voies de circulation, dans les sous-sols, notamment sous les vannes d'arrêt générales d'eau et de gaz de la résidence.
- Seule est autorisée pour vos stores et prélatris la toile rayée blanche et marron, identique à l'existant sur les terrasses et balcons.
- Il est interdit de laver à grande eau les terrasses et balcons. Il est impératif d'entretenir vos évacuations pour éviter toute dégradation des revêtements des terrasses.
- Les garages sont réservés exclusivement au remisage de véhicules. Il est interdit de s'en servir à des fins d'atelier.
- Lors de la sortie de vos poubelles, si celles-ci coulent dans les parties communes ou dans l'ascenseur, merci de nettoyer tout de suite afin de ne pas salir le reste de l'immeuble.



- Il est interdit d'utiliser l'ascenseur comme un monte charges : toute mauvaise utilisation le dégrade, engendre des pannes répétitives et génère des frais pour les propriétaires ET les locataires.
- Il est interdit d'étendre et de battre du linge, tapis et autres sur les gardes corps et aux fenêtres.
- Il est interdit d'entreposer des biens personnels sur les paliers et dans les placards techniques de la résidence.
- L'installation d'une climatisation est soumise à accord du Syndic afin de respecter le cahier des charges imposé. Aucune installation ne pourra se faire en toiture de l'immeuble pour des raisons évidentes de sécurité quant à l'accès et à la dégradation de l'étanchéité et des installations communes.
- Horaires autorisés des travaux en copropriété

Jours Ouvrables : 8h30 – 12h / 14h30-19h

Samedi : 9h-12h / 15h-18h

Dimanche : 10h-12h

15. **AJOUT DE CAMERAS SUR L'INSTALLATION DE VIDEOSURVEILLANCE EXISTANTE**
Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Conditions essentielles des Marchés :

- Devis ACF du 07.06.2023 d'un montant de 987,14 € ttc.

Résolution :

L'Assemblée Générale décide l'exécution d'ajout de caméras sur l'installation de vidéosurveillance en bas des escaliers sous-sols et dans l'axe de la porte de garage selon descriptif joint à la convocation.

Pour ce faire, l'Assemblée Générale confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise ACF ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de euros TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01.08.2023 pour 100 %,

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

L'assemblée retient l'entreprise ACF. Les travaux seront financés par le budget de fonctionnement.

POUR : 443 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 61 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 20 tantièmes.

KELLY MARIE CHRISTINE (20).

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

POUR : 443 sur 504 tantièmes.

CONTRE : 61 sur 504 tantièmes.

ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LI (30), CAVALIE EMILIE(31),

ABSTENTIONS : 20 tantièmes.

KELLY MARIE CHRISTINE (20).

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

16. RESILIATION CONTRAT ELECTRO ALPES ET SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DE L'ASCENSEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Conditions Essentielles des marchés :

- Devis ASUD du 10.01.2023 d'un montant de 1 089,00 € ttc annuel.
- Devis 3A du 19.04.2023 d'un montant de 1 012,00 € ttc annuel.
- Devis PORTIS du 23.01.23 d'un montant de 1 176,00 € ttc annuel.

Résolution :

L'Assemblée Générale décide, parmi les propositions, de souscrire un contrat auprès de l'entreprise 3A pour un montant annuel de 1 012.00 euros TTC à compter du 01.10.2023 et pour une durée de 1 année.

La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

L'ascenseur est actuellement Sous contrat ELECTRO ALPES pour un montant annuel de 1 378.96 € ttc. Le contrat actuel court jusqu'au 31.12.2023.

POUR : 465 sur 465 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 465 tantièmes.

ABSTENTIONS : 59 tantièmes.

COROL (35), KELLY MARIE CHRISTINE(20), PIN LOUIS (4).

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

17. RESILIATION CONTRAT KONE ET SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DE LA PORTE DE GARAGE

Majorité nécessaire : Article 24

Conditions Essentielles des marchés :

- Devis ASUD du 10.01.2023 d'un montant de 330,00 € ttc annuel.
- Devis 3A du 19.04.2023 d'un montant de 330,00 € ttc annuel.
- Devis PORTIS du 23.01.23 d'un montant de 385,00 € ttc annuel.

Résolution :

1455

L'Assemblée Générale décide, parmi les propositions, de souscrire un contrat auprès de l'entreprise 3A pour un montant annuel de 330.00 euros TTC à compter du 01.10.2023 et pour une durée de 1 année.

La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

La porte de garage est actuellement Sous contrat KONE pour un montant annuel de 430.30 € ttc. Le contrat actuel court jusqu'au 30.09.2024.

POUR : 465 sur 465 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 465 tantièmes.

ABSTENTIONS : 59 tantièmes.

COROL (35), KELLY MARIE CHRISTINE(20), PIN LOUIS (4).

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

18. **RESILIATION DU CONTRAT HABITAT PROPRETE ET SOUSCRIPTION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide, de résilier le contrat d'entretien des parties communes actuellement assuré par l'entreprise Habitat Propreté et souscrire un nouveau contrat auprès de l'entreprise qui sera retenue par le Conseil Syndical pour un montant annuel maximum de 7 500.00 Euros TTC à compter du 01.09.2023 et pour une durée de 1 année.

La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

POUR : 434 sur 465 tantièmes.

CONTRE : 31 sur 465 tantièmes.

CAVALIE EMILIE (31).

ABSTENTIONS : 24 tantièmes.

KELLY MARIE CHRISTINE (20), PIN LOUIS(4),

DEFAILLANTS : 35 tantièmes.

COROL (35).

16 copropriétaires totalisent 524 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

Il est décidé de faire un appel d'offres et de l'étudier avec le conseil syndical. Suite à cet appel d'offres, le CS décidera ou pas du changement de prestataire.

19. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:**

Majorité nécessaire : Sans Vote

Résolution :

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.

Economique : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé

13

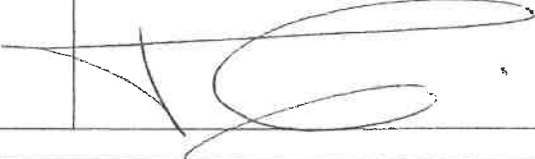
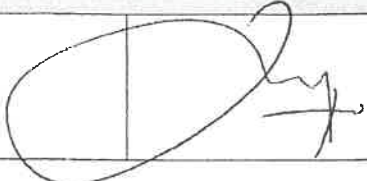
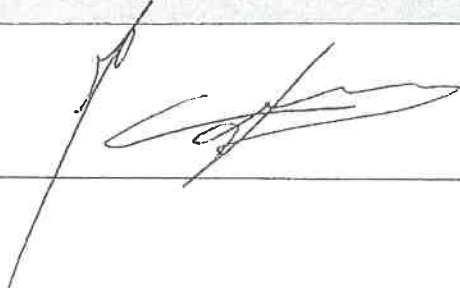
papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and strokes. Below the signature, the letters 'LS' are written.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 19h41,

Le Président	
Madame VERDENELLI SOPHIE	
Le Secrétaire	
Madame LONGY SOPHIE	
Le(s) scrutateur(s)	
Monsieur REDER J.C	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 07 NOVEMBRE 2024 À 17:00

PAGE 1/26

1462

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

LE FRANCE AZUR
26 AVENUE LA LANTERNE 06200 NICE

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 165 BOULEVARD NAPOLEON III FONCIA NICE OUEST 6200 NICE

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e) : Mme SOPHIE VERDENELLI

POUR : 404 sur 404 tantièmes

CONTRE : 0 sur 404 tantièmes

ABSTENTIONS : 30 sur 404 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)

DÉFAILLANTS : 0 sur 404 tantièmes

14 copropriétaires totalisent 434 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur : M. Jc REDER

POUR : 404 sur 404 tantièmes

CONTRE : 0 sur 404 tantièmes

ABSTENTIONS : 30 sur 404 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)

DÉFAILLANTS : 0 sur 404 tantièmes

14 copropriétaires totalisent 434 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 07 NOVEMBRE 2024 À 17:00

PAGE 2/26

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire : Sophie LONGY

POUR : 404 sur 404 tantièmes

CONTRE : 0 sur 404 tantièmes

ABSTENTIONS : 30 sur 404 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)

DÉFAILLANTS : 0 sur 404 tantièmes

14 copropriétaires totalisent 434 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS
ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que **14** copropriétaires représentant **434** voix sur **1000** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

M. ABBES BRAHIM	20	antièmes
M. et Mme AL-ACHA NAEL	29	antièmes
M. ARBAUD FABRICE	14	antièmes
Mme DE BORTOLI LOLITA	14	antièmes
Mme DE PAZ KARINE	34	antièmes
Mme DELAFOULHOUZE CECILE	44	antièmes
M. DELAFOULHOUZE MARC	31	antièmes
Mme DIAZ AURELIA	36	antièmes
Mme ESSABIK ZOURA	2	antièmes
M. FISICHELLA NICOLAS	30	antièmes
M. GATTINI ALEXIS	4	antièmes
M. et Mme GOMES LOPES ET ORTET RODRIGUES Itelvino	45	antièmes
Mme GROSSI RIGAUT JOSETTE	4	antièmes
M. HACHE GREGORY	33	antièmes
M. ou Mme HOVHANNISYAN OU MEKERTCHIAN HRACHYA OU MARINE	30	antièmes
M. ou Mme KALKAN OKAN	18	antièmes
Mme KELLY MARIE CHRISTINE	20	antièmes
SDC LE FRANCE AZUR	1	antièmes
M. LU Can Lien	31	antièmes
SARL PETITES LOCATIONS	19	antièmes
HOIR PIN LOUIS	4	antièmes
Mme SINTES Béatrice	47	antièmes
M. et Mme TRICHON-CERVANTES AMELIE	30	antièmes

Soit un total de 540 voix

Déoulant de la feuille de présence élargée et signée par les membres du bureau.

Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
5. QUITUS AU SYNDIC
6. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA
7. DISPENSE À L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC
8. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULÉ
9. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
- 9.1. CANDIDATURE DE M. MARRA DAVID
- 9.2. CANDIDATURE DE M. REDER JC (COPROPRIÉTAIRE M. OU MME REDER J.C.)
- 9.3. CANDIDATURE DE MME PASSERON SANDRINE (COPROPRIÉTAIRE IND ASTRI-PASSERON)
- 9.4. CANDIDATURE DE MME VIRIGLIO MME (COPROPRIÉTAIRE M. OU MME VIRIGLIO MME)
- 9.5. CANDIDATURE DE MME VERDENELLI SOPHIE
10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
11. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
12. REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE
- 12.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE
- 12.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE
- 12.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
- 12.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE
- 12.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
13. REMPLACEMENT ALIMENTATION GENERALE EF JUSQU'A CHAUFFERIE

- 13.1. PRINCIPE DE LA RÉALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT TRONCON ALIMENTATION EFS ALLANT DES SOUS SOLS À LA CHAUFFERIE
- 13.2. CHOIX DE LA SOCIÉTÉ POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT TRONCON ALIMENTATION EFS ALLANT DES SOUS SOLS À LA CHAUFFERIE
- 13.3. DÉLÉGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DÉCRET DU 17 MARS 1967)
- 13.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT TRONCON EFS
- 13.5. MODALITÉS DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
- 14. AUTORISATION À MONSIEUR PATAPOVITCH D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE INSTALLATION D'UNE CLIMATISATION DANS SON LOGEMENT
- 15. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 07 NOVEMBRE 2024 À 17:00

PAGE 6/26

Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 en leur forme, teneur, imputation et répartition.

POUR : 430 sur 460 tantièmes

CONTRE : 30 sur 460 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)

ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

5. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 430 sur 460 tantièmes

CONTRE : 30 sur 460 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)

ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

6. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA -

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

L'assemblée générale désigne FONCIA NICE, dont le siège social est situé 81 rue de France à 06000 Nice, en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/10/2024 jusqu'au 30/09/2025.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 382 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 78 sur 1000 tantièmes ASTRI-PASSERON (46), ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30), ASTRI JONATHAN (2)

DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires

2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 382 sur 382 tantièmes

CONTRE : 0 sur 382 tantièmes

ABSTENTIONS : 78 sur 382 tantièmes ASTRI-PASSERON (46), ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30), ASTRI JONATHAN (2)

DÉFAILLANTS : 0 sur 382 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 07 NOVEMBRE 2024 À 17:00

PAGE 8/26

7. DISPENSE À L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La loi du 10 juillet 1965 impose dorénavant au conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic tous les trois ans avec la possibilité pour l'assemblée générale de le dispenser de cette obligation.

La question de la dispense est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale (article 21 loi 1965).

Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense, le conseil syndical reste entièrement libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de syndic.

Résolution :

L'assemblée générale décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic FONCIA NICE.

POUR : 351 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 30 sur 1000 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)

ABSTENTIONS : 79 sur 1000 tantièmes CAVALIE EMILIE (31), ASTRI-PASSERON (46), ASTRI JONATHAN (2)

DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires

2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 351 sur 381 tantièmes

CONTRE : 30 sur 381 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)

ABSTENTIONS : 79 sur 381 tantièmes CAVALIE EMILIE (31), ASTRI-PASSERON (46), ASTRI JONATHAN (2)

DÉFAILLANTS : 0 sur 381 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

8. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

9. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues unilatéralement :

9.1. CANDIDATURE DE M. MARRA DAVID

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 460 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 1000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 460 sur 460 tantièmes

CONTRE : 0 sur 460 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

9.2. CANDIDATURE DE M. REDER JC (COPROPRIÉTAIRE M. OU MME REDER J.C)

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 460 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 1000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires

2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 460 sur 460 tantièmes

CONTRE : 0 sur 460 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

9.3. CANDIDATURE DE MME PASSERON SANDRINE (COPROPRIÉTAIRE IND ASTRI-PASSERON)

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 425 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 35 sur 1000 tantièmes COROL (35)

DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 425 sur 425 tantièmes

CONTRE : 0 sur 425 tantièmes

ABSTENTIONS : 35 sur 425 tantièmes COROL (35)

DÉFAILLANTS : 0 sur 425 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

9.4. CANDIDATURE DE MME VIRIGLIO MME (COPROPRIÉTAIRE M. OU MME VIRIGLIO MME)

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 460 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 1000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires

2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 460 sur 460 tantièmes

CONTRE : 0 sur 460 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

1526

9.5. CANDIDATURE DE MME VERDENELLI SOPHIE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 460 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 1000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires

2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 460 sur 460 tantièmes

CONTRE : 0 sur 460 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 80.000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du $\frac{1}{4}$ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

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

POUR : 382 sur 460 tantièmes

CONTRE : 78 sur 460 tantièmes ASTRI-PASSERON (46), ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30), ASTRI JONATHAN (2)

ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

II. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Majorité nécessaire : Article 25-1

Préambule :

A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux
- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Résolution :

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, celle-ci s'élève au minimum :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 4.000 euros.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le montant de la cotisation annuelle.

La cotisation au fonds travaux, représentant 5 % du budget prévisionnel / 2,5% du montant des travaux prévus au plan pluriannuel de travaux, sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

POUR : 460 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 1000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 460 sur 460 tantièmes

CONTRE : 0 sur 460 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

12. REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE

12.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de remplacement de la platine parlophone selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 14 sur 15 tantièmes

CONTRE : 1 sur 15 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (1)

ABSTENTIONS : 0 sur 15 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 15 tantièmes

14 copropriétaires totalisent 15 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

12.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE

Majorité nécessaire : Article 24

- Devis AITEC du 07.10.2024 d'un montant de 2 434.69 € ttc.

- Devis ACF du 08.07.2023 d'un montant de 2 883.05 € ttc (prix 2023 conservés).

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux remplacement de la platine parlophone à ACF pour un montant de 2 883.05 € TTC.

POUR : 14 sur 15 tantièmes

CONTRE : 1 sur 15 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (1)

ABSTENTIONS : 0 sur 15 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 15 tantièmes

14 copropriétaires totalisent 15 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 07 NOVEMBRE 2024 À 17:00

PAGE 17/26

12.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 2 500,00 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

CETTE RESOLUTION EST SANS OBJET COMPTE TENU DU VOTE PRECEDENT

12.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHONE

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 5 % du montant HT des travaux, soit un montant de 110.67 € TTC (sur le devis le moins disant).

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

POUR : 14 sur 15 tantièmes

CONTRE : 1 sur 15 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (1)

ABSTENTIONS : 0 sur 15 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 15 tantièmes

14 copropriétaires totalisent 15 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

12.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES PARLOPHONE », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01.01.2025 pour 100 %.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 14 sur 15 tantièmes

CONTRE : 1 sur 15 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (1)

ABSTENTIONS : 0 sur 15 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 15 tantièmes

14 copropriétaires totalisent 15 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

13. REMPLACEMENT ALIMENTATION GENERALE EF JUSQU'A CHAUFFERIE

13.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT TRONCON ALIMENTATION EFS ALLANT DES SOUS SOLS A LA CHAUFFERIE

Majorité nécessaire : Article 24

Conditions essentielles des marchés :

- Devis PLOMBERIE DU VIEUX NICE du 28.06.2024 d'un montant de 3 989,27 € ttc.

- Devis CONCEPT TECHNOLOGY du 28.06.2024 d'un montant de 2 981.00 € ttc.

- Devis CGB du 24.06.2024 d'un montant de TOTAL TTC 5 966,80 € ttc.

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de remplacement du tronçon d'alimentation d'eau froide sanitaire depuis les garages jusqu'à la chaufferie selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 460 sur 460 tantièmes

CONTRE : 0 sur 460 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

**13.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE
REPLACEMENT TRONCON ALIMENTATION EFS ALLANT DES SOUS SOLS A LA
CHAUFFERIE**

Majorité nécessaire : Article 24

Conditions essentielles des marchés :

- Devis PLOMBERIE DU VIEUX NICE du 28.06.2024 d'un montant de 3 989,27 € ttc.
- Devis CONCEPT TECHNOLOGY du 28.06.2024 d'un montant de 2 981.00 € ttc.
- Devis CGB du 24.06.2024 d'un montant de TOTAL TTC 5 966,80 € ttc.

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de remplacement du tronçon d'alimentation d'eau froide sanitaire depuis les garages jusqu'à la chaufferie à..... pour un montant de € TTC.

POUR : 134 sur 460 tantièmes

CONTRE : 326 sur 460 tantièmes VIRIGLIO MME (48), CAUMER PHILIPPE DIDIER ROGER (31), MARRA DAVID (26), COROL (35), ASTRI-PASSERON (46), JANETTI MARTINE (30), VERDENELLI SOPHIE (27), REDER J.C (59), PATAPOVITCH KIRYL (22), ASTRI JONATHAN (2)

ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS
ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 07 NOVEMBRE 2024 À 17:00

PAGE 20/26

13.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 4 000 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

IL EST DECIDE DE RETENIR LE DEVIS DE L'ENTREPRISE ZANELLI PRESENTE EN SEANCE POUR UN MONTANT DE 3696.00 € TTC (DETENDEUR INCLUS).

POUR : 399 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 30 sur 1000 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)

ABSTENTIONS : 31 sur 1000 tantièmes CAVALIE EMILIE (31)

DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires

2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 399 sur 429 tantièmes

CONTRE : 30 sur 429 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)

ABSTENTIONS : 31 sur 429 tantièmes CAVALIE EMILIE (31)

DÉFAILLANTS : 0 sur 429 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 07 NOVEMBRE 2024 À 17:00

PAGE 21/26

13.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT TRONCON EFS

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 5 % du montant HT des travaux, soit un montant de 200.00 € TTC (calculé sur l'enveloppe budgétaire de 4 000 €).

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

POUR : 460 sur 460 tantièmes

CONTRE : 0 sur 460 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 07 NOVEMBRE 2024 À 17:00

PAGE 22/26

13.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01.12.2024 pour 50 %.
- Le 01.02.2025 pour le solde.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

POUR : 460 sur 460 tantièmes

CONTRE : 0 sur 460 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 460 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 460 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 07 NOVEMBRE 2024 À 17:00

PAGE 23/26

14. AUTORISATION A MONSIEUR PATAPOVITCH D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE INSTALLATION D'UNE CLIMATISATION DANS SON LOGEMENT

Majorité nécessaire : Article 25-1

Résolution :

L'assemblée générale autorise Monsieur PATAPOVITCH à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux d'installation d'une climatisation pour l'appartement située en rez de chaussée, conformément au projet joint, affectant la descente des garages, parties communes, qui devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserve pour Monsieur PATAPOVITCH de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais, sous contrôle de l'architecte de l'immeuble,
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

IL EST AUTORISE A MONSIEUR PATAPOVITCH D'INSTALLER UNE UNITE DE CLIMATISATION INTERIEURE UNIQUEMENT AVEC LA CREATION D UN DEUXIEME PERCEMENT EN PARTIE BASSE DANS LA DESCENTE DES GARAGES A COTE DE L OUVERTURE PRECEDEMMENT REALISEE PAR SES SOINS. CE PERCEMENT SERA A VALIDER AVEC LE CONSEIL SYNDICAL. AUCUNE UNITE EXTERIEURE NE SERA ACCEPTEE DANS LA DESCENTE DES GARAGES.

DE PLUS, MONSIEUR PATAPOVITCH DEVRA REBOUCHER LE TROU FAIT EN PARTIE HAUTE A DROITE DE LA FENETRE DE LA SALLE DE BAINS.

POUR : 349 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 81 sur 1000 tantièmes ASTRI-PASSERON (46), MARGUERITE JEAN (33), ASTRI JONATHAN (2)

ABSTENTIONS : 30 sur 1000 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)

DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 349 sur 430 tantièmes

CONTRE : 81 sur 430 tantièmes ASTRI-PASSERON (46), MARGUERITE JEAN (33), ASTRI JONATHAN (2)

ABSTENTIONS : 30 sur 430 tantièmes ABOU CHACRA EP. VERNET MARIE-LINE (30)

DÉFAILLANTS : 0 sur 430 tantièmes



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 07 NOVEMBRE 2024 À 17:00

PAGE 24/26

15 copropriétaires totalisent 460 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

15. CONCLUSION

- COURRIER RAPPEL A M KALKAN QUANT AU LINGE ETENDU SUR LA CLOTURE EXTERIEURE DU REZ DE JARDIN.

- IL EST DEMANDE A MONSIEUR PATAPOVITCH DE PROCEDER A L ENLEVEMENT DU BOITIER A CLE INSTALLE SUR LA GRILLE DU LOGEMENT EN FACADE DE L IMMEUBLE.

- IL EST SIGNALE UNE FUITE DEPUIS L'APPARTEMENT DE MONSIEUR PATAPOVITCH VERS LE PLACARD TECHNIQUE. UNE MISSION SERA FAITE A LAURENTI CHAUFFAGE.

- COMPTE TENU DE LA FUITE SUR LE RESEAU DE CHAUFFAGE, IL EST DEMANDE DE PREVOIR L ALLUMAGE DU CHAUFFAGE FIN NOVEMBRE.

- IL EST DEMANDE DE FAIRE UN RAPPEL DES REGLES DE VIE EN COPROPRIETE. LES COPROPRIETAIRES BAILLEURS DOIVENT ABSOLUMENT RAPPELER CES REGLES A LEURS LOCATAIRES.



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 07 NOVEMBRE 2024 À 17:00

PAGE 25/26

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 19 h 55.

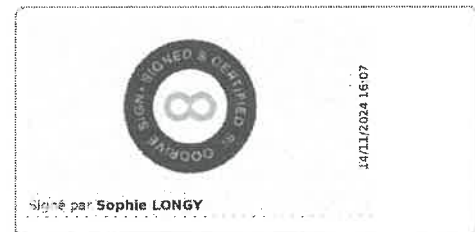
Le président

Mme Sophie VERDENELLI :



Le secrétaire

Sophie LONGY :



Le(s) scrutateur(s)

M. Jc REDER :



Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 07 NOVEMBRE 2024 À 17:00

PAGE 26/26

26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

**CONCERNANT LE 2^{EME} LOT DE LA VENTE (LOT 61
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE
NICE, 4 AVENUE DU PARC ET 169 AVENUE SAINT
LAMBERT, DENOMME "L'ALDEBARAN",
CADASTRE SECTION LN 557)**



VILLE DE NICE

www.nice.fr

Certificat d'Urbanisme d'information

CU 06088 24 S1043

Délivré par le Maire au nom de la commune

1489

2e lot

Maitre BROCA Gilles
Avocat
9 rue Alfred Mortier
06000 NICE

LE MAIRE DE NICE

Vu la demande de certificat d'urbanisme d'information du pétitionnaire susvisé reçue le 12 novembre 2024 ayant pour
objet le terrain sis : 4 avenue du Parc
Cadastré : LN0557
Superficie déclarée : 851 m²

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

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

ARRETE

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

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

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

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

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

Liste des servitudes d'utilité publique :

Type	Nom
AC1 PMH C	Périmètre de monument historique classé (21/07/1991) 24 Châteaux de Valrose-sol du parc
Risque inondation	Ruissellement très fort 3
PT1	PT1 St Barthélémy Décret du 17 novembre 1992 : Zone de garde et de protection
PT1	PT1 Nice Centre Décret du 18 Mars 1994 : Zone de garde et de protection
PT3	Télécommunications PT : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
T7	Relations Aériennes T7 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation
Permis de démolir	Périmètre institué par délibération du 21/12/07, il doit précéder les démolitions (art. L.421-3, R.421-27)
ZEP	Zone à Risque d'exposition au plomb
P PHOT	Panneaux photovoltaïques Périmètre soumis à l'accord de la DGAC

Opérations ; Programmes :
Néant

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

Secteur(s) : UDf

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

Autres prescriptions d'urbanisme :

Type	Description
ERV	Emplacement réservé voirie et équipement public -V158-Elargissement de l'avenue Saint-Lambert à 15 m
Corridor TCSP	Normes de stationnement Corridor transports en commun
Trame Verte et Bleue	Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement. Zone 4
Trame Verte et Bleue	Relais écologique avec rôle écologique potentiel

Prescriptions de voirie :

Nom	Compétence	Observations
Avenue du Parc	Publique	Limite d'implantation des Constructions

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

☒ Droit de préemption urbain simple (DPU, art. L.211-1, délibération NCA 8.9 du 21/10/2021)

- Hors périmètre provisoire de zone d'aménagement différé.
- Hors périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.
- Hors zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements.

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

- Taxe d'aménagement. Taux 5 % (art. L.331-1 délibération NCA 2.2 du 17/10/2011) ; TA Départementale 2,5%
- Versement pour sous-densité (VSD art. L.331-36 et L.331-38) : Néant
- Redevance d'archéologie préventive (art. L.514-2 à L.524-13 du code du patrimoine).

Article 5 : Participations pouvant être prescrites

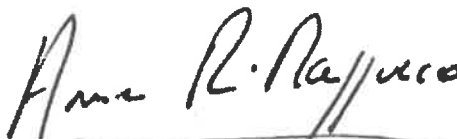
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).
- Projet partenarial urbain (article L.332-11-3) dans la zone U ou AU du Plan Local d'Urbanisme.

Article 6 : Observations et prescriptions particulières

- Les travaux de ravalement non soumis à permis de construire en application des articles R.421 14 à R.421 16, effectués sur tout ou partie d'une construction existante sur la commune, doivent être précédés d'une déclaration préalable (art. R.421 17 1 ; délibération NCA du 30/06/2014).
- La taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement dans une zone urbaine ou une zone à urbaniser (article 1529 du CGI) a été instaurée par délibération 35.4 du 11 juillet 2008.
- La commune est située en zone de sismicité 4 (moyenne) pour la prévention du risque sismique fixée au code de l'environnement.
- Risques liés au retrait-gonflement des sols argileux : information préventive du porter à connaissance du Préfet du 27 janvier 2012.
- Réglementation de publicité, enseignes et pré-enseignes et zones instituées le 31 juillet 2001 et délibération du 8 avril 2011.

Fait à Nice le, 16/12/2024

Pour le Maire,
L'Adjointe Déléguée aux Travaux,
au Foncier et à l'Urbanisme



Anne RAMOS-MAZZUCCO

Caractère exécutoire et durée de validité

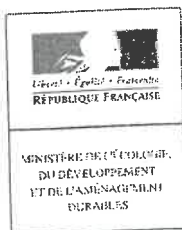
Le certificat d'urbanisme est exécutoire dès sa notification. Il est tacitement délivré à défaut de notification dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande. Sa durée de validité est de 18 mois. Il peut être prorogé dans les conditions fixées à l'article R.410-17.

Délais et voies de recours

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

1451

1/4



Demande de Certificat d'urbanisme

cerfa
N° 13410*01

* Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

Cadre réservé à l'archivage du projet

C U **8451043**

Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le _____ Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

- ☒ a) Certificat d'urbanisme d'information
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain
- ☐ b) Certificat d'urbanisme opérationnel
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.
Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☒

Nom : BROCA (AVOCAT) Prénom : Gilles

Vous êtes une personne morale

Dénomination : Raison sociale :

N° SIRET : Catégorie juridique :

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : Prénom :

3 - Coordonnées du demandeur

* Adresse : Numéro : 9 Voie : Rue Alfred Mortier

Lieu-dit : Localité : NICE

Code postal : 06000 BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

☒ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : nice.avocat@gmail.com

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

* Localisation du (ou des) terrain(s)
Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : 4 Voie : Avenue du Parc Localité : NICE

Lieu-dit : Code postal : 06000 BP : Cedex :

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : LN 557

* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 851 m²

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

*** 5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**

Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui ☐ Non ☐Eau potable : Oui ☐ Non ☐Assainissement : Oui ☐ Non ☐Électricité : Oui ☐ Non ☐

Observations :

État des équipements publics prévu

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

Équipements	Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	

Observations :

*** 6 - Engagement du (ou des) demandeurs**

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À NICE

Le : 7 novembre 2024

Gilles BROCA
Avocat

9, rue Alfred Mortier - 06000 NICE

Tél. 07 82 06 56 74 - Fax 04 97 03 07 99

Email : nice.avocat@gmail.com

Signature du (des) demandeur(s)

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

Vous devrez produire :

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

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

2 Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

3 La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après deduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production. (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme).

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
NICE

Section : LN
Feuille : 000 LN 01

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

Date d'édition : 18/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

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

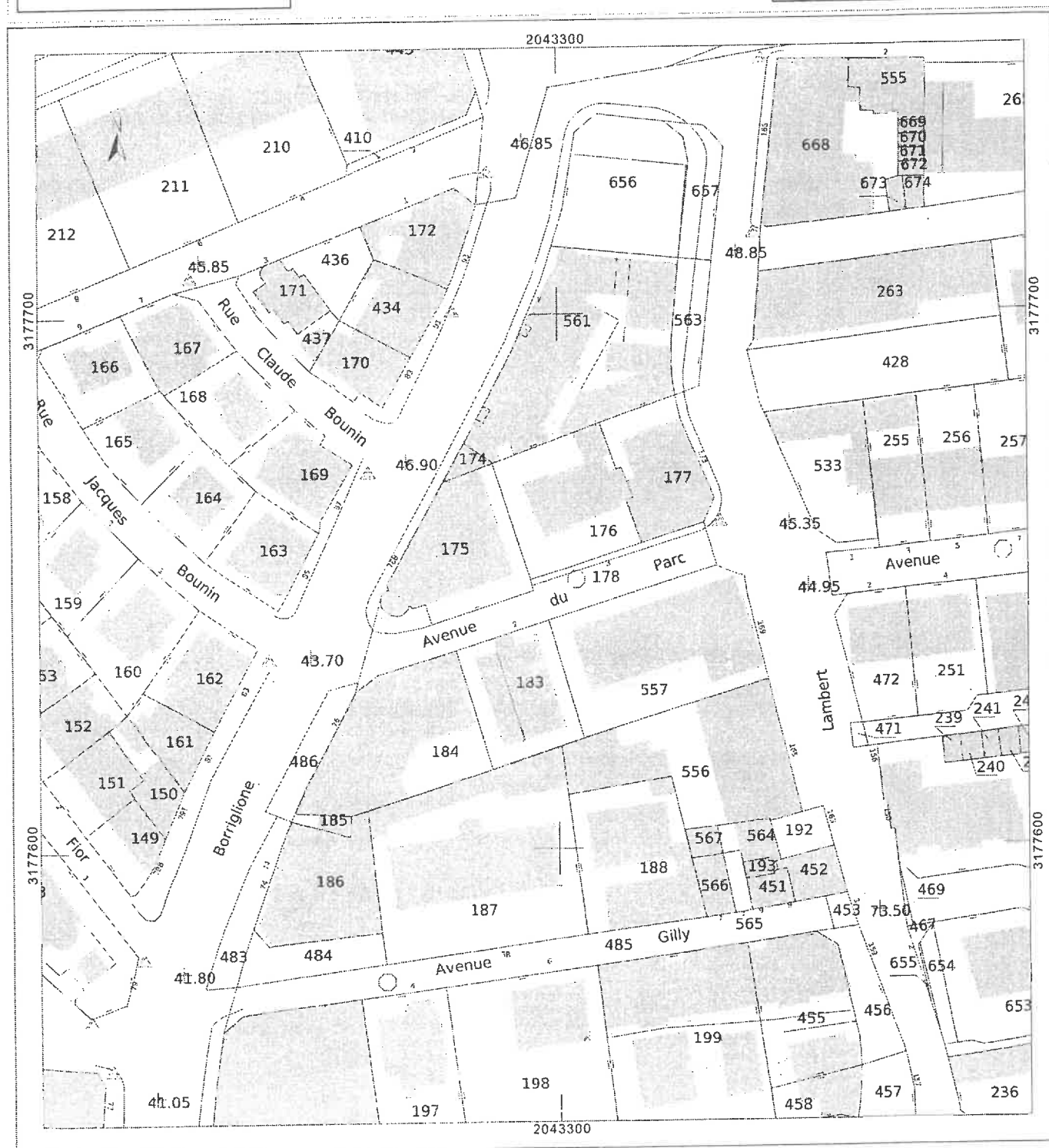
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Nice
Centre des Finances Publiques de Nice
Cadéi 22, rue Joseph Cadéi 06172
06172 NICE
tél. 04-92-09-46-10 -fax -
cdfip.nice@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



LE CARNET D'ENTRETIEN DE VOTRE COPROPRIETE

L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

Immeuble de 49 lots principaux

Un carnet d'entretien, pour quoi faire ?

Après une large consultation des organisations de syndics de copropriétaires, chaque immeuble en copropriété doit désormais disposer d'un carnet d'entretien.

Rendu obligatoire par la loi SRU (article 79), ce document est appelé à devenir l'outil de référence des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble.

Le carnet d'entretien vous permettra de disposer de toutes les informations relatives à votre bien: informations réglementaires et administratives, comme celles relatives aux contrats d'assurance de l'immeuble, informations pratiques, comme le nom et les coordonnées de tous vos interlocuteurs, informations enfin sur l'historique de tous les travaux importants réalisés à partir du 1er juin 2001, tels que le remplacement d'une chaudière ou un ravalement.

Conçu et mis à jour par votre Syndic, le carnet d'entretien que nous mettons à votre disposition indique en outre le programme des travaux futurs décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, vous permettant d'en contrôler le suivi.

La réglementation

Décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 1

Le carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée contient au moins les informations mentionnées à l'article 3 et, s'il y a lieu, celles mentionnées à l'article 4.

Article 2

Le carnet d'entretien est établi et mis à jour par le syndic qui actualise les informations qu'il contient.

Lorsque le syndicat gère plusieurs bâtiments, le syndic ouvre dans le carnet d'entretien un chapitre par bâtiment.

Lorsqu'il existe un ou plusieurs bâtiments, il est tenu un carnet d'entretien pour chacun d'eux.

Dans ce cas, le syndic ouvre, dans le carnet du syndicat principal, un chapitre pour les parties communes à l'ensemble des syndicats.

Article 3

Le carnet d'entretien mentionne :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
- l'identité du syndic en exercice ;
- les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires ainsi que la date d'échéance des contrats.

Article 4

Le carnet d'entretien indique également :

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
- la référence des contrats d'assurances Dommage Ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours ;
- s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats ;

- s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 5

Le carnet d'entretien peut en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Article 6

Le Garde des Sceaux, le Ministre de la Justice, le Ministre de l'Equipeement, des transports et du Logement et le secrétaire d'Etat au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal Officiel de la République Française.

D'une manière générale, les textes de loi sur lesquels s'appuie l'activité de syndic de copropriété sont les suivants :

- Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 (J.O. du 11 juillet 1965), modifiée par la loi du 21 juillet 1994 (J.O du 24 juillet 1994)
- Loi N° 70-9 du 2 janvier 1970 (J.O. du 4 juillet 1970) complétée par la loi n°71-580 du 16 juillet 1971 (J.O. du 17 juillet 1971)
- Décret N° 67-223 du 17 mars 1967 (J.O. du 22 mars et rectificatif du 27 juin 1967)
- Décret N° 72-678 du 20 juillet 1972 (J.O. du 22 juillet 1972 et rectificatif J.O. du 6 septembre 1972)
- Loi N° 85-1470 du 31 décembre 1985 (J.O. du 1er janvier 1986)
- Loi N° 94-442 du 3 juin 1994 (J.O. du 4 juin 1994)
- Loi N° 94-624 du 21 juillet 1994 (J.O. du 24 juillet 1994)
- Décret N° 95-354 du 30 mars 1995 (J.O. du 5 avril 1995)
- Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (J.O. du 4 décembre 2000)
- Décret N° 2001-477 du 30 mai 2001 (J.O. du 3 juin 2001)
- Décret N° 2004-479 du 27 mai 2004 (J.O. du 4 juin 2004)
- Décret N° 2005-240 du 14 mars 2005 (J.O. du 18 mars 2005)

- Loi N° 2006-872 du 13 juillet 2006 (J.O. du 16 juillet 2006)
- Décret N° 2007-285 du 1er mars 2007 (J.O. du 3 mars 2007)
- Loi N° 2007-309 du 5 mars 2007 (J.O. du 7 mars 2007)
- Loi N° 2008-776 du 4 août 2008 (J.O. du 5 août 2008)
- Loi N° 2009-323 du 25 mars 2009 (J.O. du 27 mars 2009)

L'ALDEBARAN

Immeuble de 49 lots principaux

SYNDIC EN EXERCICE

CITYA NICE
18 RUE DE L'HOTEL DES POSTES
06000 NICE

Carte professionnelle n° 5107T 1178G
Délivrée par Préfecture Alpes Maritimes
Siret n° 34815521900051 Ape n° 6831Z

Téléphone : 04 93 85 08 50

Responsable d'immeuble : Monsieur MARIANI Davide
Comptable de l'immeuble : Laurene TIMBERT TIMBERT LAURENE
Assistant(e) de l'immeuble : Monsieur LAMOURETTE ROMAIN

Tél : 0492478393

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Madame TOUBOUL CAUVIN ODILE
Madame LEPAGE CATHERINE
Monsieur PEYRON
Madame SANCHEZ ANDREE
Madame COGNET Michèle
Madame REBOULOT Brigitte

UN CARNET D'ENTRETIEN - POUR QUOI FAIRE ?

Après une large consultation des organisations de syndics de copropriétaires, chaque immeuble en copropriété doit désormais disposer d'un carnet d'entretien.

Rendu obligatoire par la loi SRU (article 79), ce document est appelé à devenir l'outil de référence des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble.

Le carnet d'entretien vous permettra de disposer de toutes les informations relatives à votre bien: informations réglementaires et administratives, comme celles relatives aux contrats d'assurance de l'immeuble, informations pratiques, comme le nom et les coordonnées de tous vos interlocuteurs, informations enfin sur l'historique de tous les travaux importants réalisés à partir du 1er juin 2001, tels que le remplacement d'une chaudière ou un ravalement.

Conçu et mis à jour par votre Syndic, le carnet d'entretien que nous mettons à votre disposition indique en outre le programme des travaux futurs décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, vous permettant d'en contrôler le suivi.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété de l'immeuble est déposé au rang des minutes de
MAITRE ARAL A NICE LE 08/08/1974

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ? NON
- A quelle date ?
- Nom et adresse du Notaire dépositaire :
- Sur quels points ?
- Existe t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ? NON
- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire la loi SRU (L. art. 49) ? NON

PROCEDURES

Existe-t'il des procédures en cours : OUI

Si oui :

- Objet des procédures : IMPAYES DE CHARGES

- Etat des procédures : PETITES LOCATIONS -LIQUIDATION -PROÛCDURE D'APPEL DEMANDÛE PAR
LA COPRO PERDUE DEC 24
LAMOUCHE DOSSIER CHEZ AVOCAT

Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou à la charge du syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente, toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.

MANDAT DE SYNDIC

- Nomination du syndic le :05/07/2024
- Fin de mandat : 04/07/2025
- Début de l'exercice : 01/04
- Fin de l'exercice : 31/03