

AUTRES RENSEIGNEMENTS

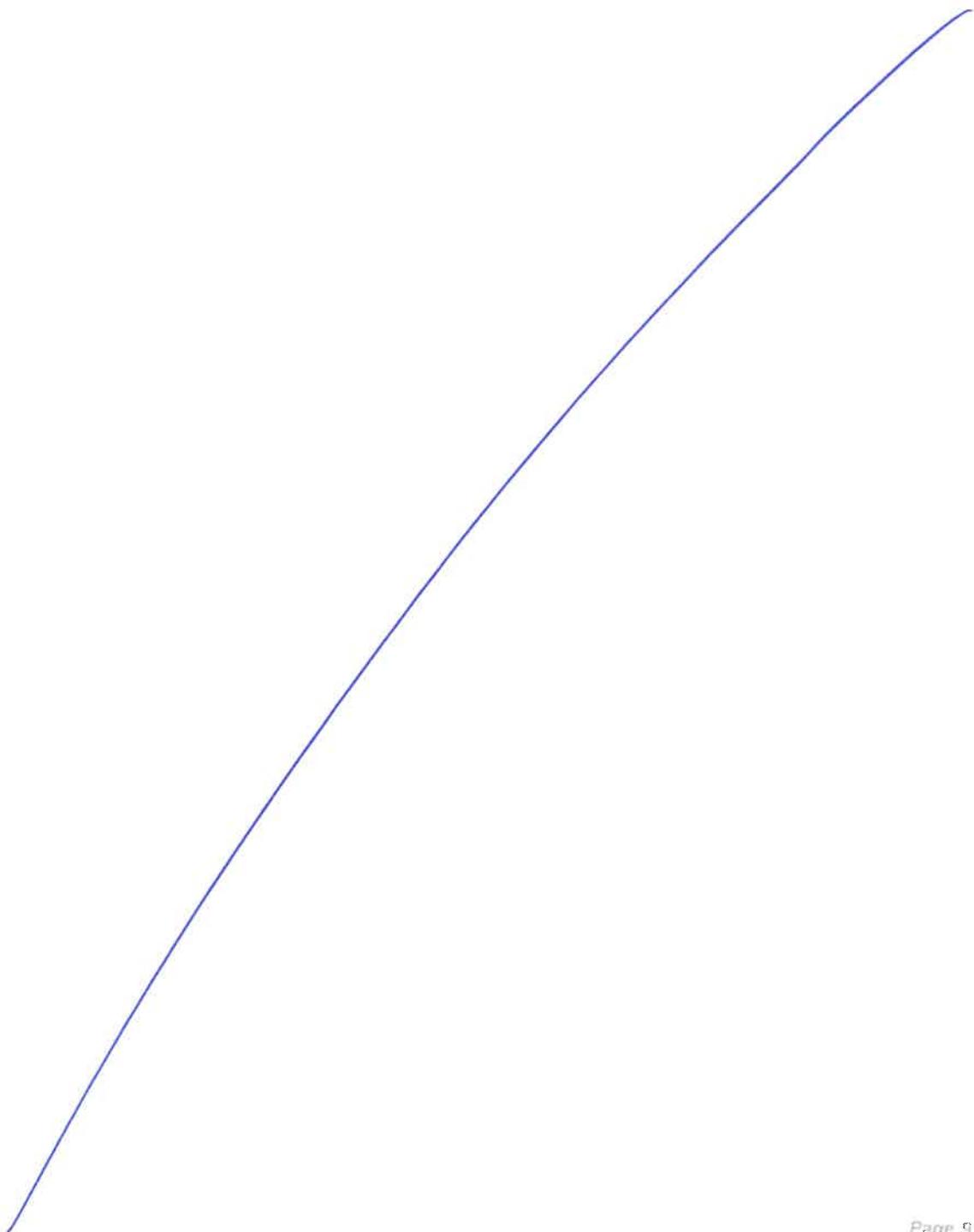
| | | | |
|----------------------|-----|------------------------|-----|
| Ascenseur | OUI | Vide ordures | OUI |
| Digicode | NON | Vidéophone | NON |
| Antenne collective | NON | TV câble | OUI |
| Société de nettoyage | OUI | Société de gardiennage | OUI |
| Pompe de relevage | OUI | Monte-charge | NON |
| Télésurveillance | OUI | Groupe électrogène | OUI |

| | | | |
|---------------------|-----|---------------|-----|
| Gardien | OUI | Interphone | OUI |
| VMC | OUI | Espaces verts | OUI |
| Piscine | NON | Climatisation | NON |
| Traitement des eaux | NON | Surpresseur | OUI |
| Détection incendie | NON | Monte voiture | NON |
| Portail automatique | OUI | Tennis | NON |

| | | | |
|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| CHAUFFAGE Type: | | ENERGIE CHAUFFAGE: | |
| Collectif | OUI | Electrique | NON |
| Individuel | NON | Fuel | NON |
| | | Gaz | NON |
| | | Air pulsé | NON |
| | | Chauffage urbain | OUI |
| | | Charbon | NON |

| | | | |
|-------------------------|-----|----------------------------|-----|
| EAU CHAUDE Type: | | ENERGIE EAU CHAUDE: | |
| Collectif | OUI | Electrique | NON |
| Individuel | NON | Fuel | NON |
| | | Gaz | NON |
| | | Air pulsé | NON |
| | | Chauffage urbain | OUI |
| | | Charbon | NON |

EAU FROIDE:
Collectif OUI
Individuel NON



MESURES ADMINISTRATIVES

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

- d'un arrêté de péril ? NON
- d'une déclaration d'insalubrité ? NON
- d'une injonction de travaux ? NON
- d'inscription à l'inventaire ou de classement
comme monument historique ? NON

AMIANTE

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

A - Parties communes :

- 1- Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? OUI
- 2- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?
- 3- Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret N° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ? OUI

B - Parties privatives :

- 1- Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? NON
- 2- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?
- 3- Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret N° 2002-839 du 3 mai 2002 ?

PLOMB

- Textes applicables : article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 - décret 99-484 du 06/06/1999
- arrêté du 12/07/1999 - circulaire UHC/QC/1 N° 2001 du 16/01/2001 - décret 2002-120 du 30/01/2002 (Articles L. 1334-5 et suivants du Code la Santé Publique) - Loi 2004-806 du 9 Août 2004.
- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? NON
- Si oui : une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes :
- Si oui : rapport joint
- Existe t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

TERMITES - ETAT PARASITAIRE (PARTIES COMM.)

- Textes applicables : article 3 de la loi N° 99-471 du 08/06/1999 - décret N° 2000-613 du 03/07/2000 - arrêtés locaux
- Situation immeuble : NON CONCERNE

AUTRES DIAGNOSTICS SANITAIRES EVENTUELS

- Légionellose, Radon, Mérieux, etc ... NON

CONTROLE TECHNIQUE ASCENSEUR

- Contrôle technique : OUI
- Si oui, conformité avec le décret du 9 septembre 2004 : Mise en conformité 2008 effectuée

CONTROLE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Contrôle effectué : NON
- Si oui, rapport joint NON

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Immeuble non concerné

ou

Si le diagnostic technique global existe:

- mentionner la liste des travaux jugés nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant les équipements ou éléments du bâtiment concerné par ces travaux ainsi que l'échéancier recommandé;
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

PROJET ET PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

PPPT (Projet et plan pluriannuel de travaux) validé lors de l'assemblée générale du.....

ou

PPT (Plan pluriannuel de travaux) validé lors de l'assemblée générale du.....

PISCINE

- Existence : NON
- Si oui, dispositif de sécurité homologué NON

PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? NON
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?
- Le syndicat a-t-il un passif (emprunt) ? NON
- La mutation entraine t-elle l'exigibilité d'une somme ? NON

OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

- Objet de l'emprunt :
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots objets des présentes

ASSOCIATION SYNDICALE -AFUL -UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une association syndicale, d'une association foncière urbaine libre (AFUL) ou d'une union des syndicats ?
NON
- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :
- La copropriété comporte t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires ?
NON

91AB571 PROTECTION JURIDIQUE

par tacite reconduction
PROTECTION JURIDIQUE
91AB571

Souscrit avec

ASSUR COPRO
BP 1631
35 RUE ROSSINI
06011NICE CEDEX 1
Téléphone : 04.93.82.96.47

ADI 9001 CONTRAT

par tacite reconduction
CONTRAT

Souscrit avec

SAADI PROTECTION INCENDIE
POLE EXCELLENCE JEAN LOUIS
128 VIA NOVA LE CAPITOU
83600FREJUS
Téléphone : 04.98.12.71.61

Compagnie

SA ADI PROTECTION INCENDIE
POLE EXCELLENCE JEAN LOUIS
128 VIA NOVA LE CAPITOU
83600FREJUS
Téléphone : 04.98.12.71.61

ASSIST/9001 PRESTATION ASSISTANCE 24/24

par tacite reconduction
PRESTATION ASSISTANCE 24/24

Souscrit avec

ASSIST 24/24

R50NEVVK0001 ENTRETIEN DES ASCENSEURS

par tacite reconduction
ENTRETIEN DES ASCENSEURS

Souscrit avec

ASUD ASCENSEUR
DIVISION NSA - 41 CHEMIN DU
VALLON DES VAUX - CS10101
06803CAGNES SUR MER CEDEX

R50NEWVU0001 CONTRAT PORTE DE GARAGE

par tacite reconduction
CONTRAT PORTE DE GARAGE

Souscrit avec

ASUD ASCENSEUR
DIVISION NSA - 41 CHEMIN DU
VALLON DES VAUX - CS10101
06803CAGNES SUR MER CEDEX

9001CPT LOCATION COMPTEURS

par tacite reconduction
LOCATION COMPTEURS

Souscrit avec

OCEA SMART BUILDING
116 C AV HENRI DUNANT
CS 62103
06100NICE CEDEX 2
Téléphone : 04.93.89.73.12

CUR9001 CURAGE ET DETARTRAGE CONDUITS

par tacite reconduction
CURAGE ET DETARTRAGE CONDUITS

Souscrit avec

HYDROSONIC*
Z.I LA VALLIERE BAT B2
06730ST ANDRE DE LA ROCHE
Téléphone : 04.93.08.91.91

ESPA9001 CONTRAT ESPACES VERTS

CONTRAT ESPACES VERTS

Souscrit avec

EntrepriseLES JARDINS DE SIGA
2846 CH DU LINGUADOR
06670CASTAGNIERS

Téléphone : 06.71.59.58.78

7384 VERIF ANNUELLE EXTINCTEURS

par tacite reconduction
VERIF ANNUELLE EXTINCTEURS

Souscrit avec

SAADI PROTECTION INCENDIE
POLE EXCELLENCE JEAN LOUIS
128 VIA NOVA LE CAPITOU
83600FREJUS
Téléphone : 04.98.12.71.61

9001BAC LOCATION BAC OM

par tacite reconduction
LOCATION BAC OM

Souscrit avec

SULO FRANCE
3 RUE GARIBALDI
(Siège social)
69800SAINT PRIEST

9001VMC FRANK SERVICE ENTRETIEN VMC

par tacite reconduction
FRANK SERVICE ENTRETIEN VMC

Souscrit avec

FRANK SERVICE
2EME CAI
285 AVENUE DE MAURETTES
06270VILLENEUVE LOUBET
Téléphone : 04.93.20.03.03

| Bât. | Intervenant | Type et Objets des travaux prévus | |
|------|---|--|--|
| | <u>GUBBIOTTI GILBERT PLOMBERIE</u> LE SAINT ROCH AZUR 7 RUE BERTOLA 06300NICE Téléphone : 04.93.26.85.16 | <u>CANALISATIONS</u> REPLACEMENT DES TUYAU D EVACUATION DES EU DANS QUELQUES GARAGES ET DANS LES CAVES | Votés le 19/06/2009 Budget 3726.26€ |
| | <u>FUEL LITTORAL</u> ZAC DE LA GRAVE LOT 6 BP 486 06515CARROS CEDEX Téléphone : 0820 380 380 | <u>CHAUFFAGE</u> MISE AUX NORMES ARMOIRE ELECRIQUE DE LA CHAUFFERIE | Votés le 19/06/2009 Budget 3596.98€ |
| | <u>S.A.R.L 06 ETANCHE</u> 45 AVENUE DES BEAUMETTES 06000NICE Téléphone : 04.93.86.75.27 | <u>TERRASSES</u> TRAVAUX DE REFECTION PARTIELLE ETANCHEITE OITURE TERRASSE ACCESSIBLE DE M. EPELY | Votés le 24/06/2010 Budget 2859.05€ |
| | <u>BPA</u> 189 BD DE LA MADELEINE 06200NICE Téléphone : 04.93.54.89.85 | <u>CAGES D'ESCALIER</u> REFECTION PEINTURE AU 5 EME ETAGE DE L ENTREE 171 AVE ST LAMBERT | Votés le 24/06/2010 Budget 744.30€ |
| | <u>S.A.R.L SAFEP</u> 32 AVENUE PIERRE EMMANUEL 06000NICE Téléphone : 04.93.96.26.33 | <u>PARTIES COMMUNES IMMEUBLE</u> REFECTION ETANCHEITE EDICULE LOCAL CHAUFFERIE | Votés le 13/06/2011 Budget 3120.12€ |
| | <u>SPEED'ELEC*</u> | <u>PARTIES COMMUNES IMMEUBLE</u> | Votés le 13/09/2011 Budget 3406.08€ |

| Bât. | Intervenant | Type et Objets des travaux prévus | |
|------|---|--|---|
| | 410 ROUTE DE L'ABADIE 06730SAINT-ANDRE Téléphone : 06 12 04 03 01 | REFECTION TABLEAU ELECTRIQUE | |
| | <u>GUBBIOTTI GILBERT PLOMBERIE</u> | | |
| | LE SAINT ROCH AZUR 7 RUE BERTOLA 06300NICE Téléphone : 04.93.26.85.16 | <u>CANALISATIONS</u> REPLACEMENT DU COLLECTEUR EVACUATION DES EAU USEES | Votés le 13/09/2011 Budget 1894.78€ |
| | <u>ELECTROLIFT ASC</u> | | |
| | 56 CHEMIN DES AMERICAINS 06500CASTELLAR Téléphone : 04.93.78.26.76 | <u>ASCENSEUR</u> MISE EN CONFORMITE 2 EME PHASE TRAVAUX ASCENSEUR | Votés le 13/09/2011 Budget 11895.92€ |
| | <u>OCEA SMART BUILDING</u> | | |
| | 116 C AV HENRI DUNANT CS 62103 06100NICE CEDEX 2 Téléphone : 04.93.89.73.12 | <u>COMPTEURS</u> MISE EN PLACE COMPTEURS D EAU SUR LES ROBINETS DES JARDINS PRIVATIFS | Votés le 13/09/2011 Budget € |
| | <u>FRANK SERVICE</u> | | |
| | 2EME CAI 285 AVENUE DE MAURETTES 06270VILLENUEVE LOUBET Téléphone : 04.93.20.03.03 | <u>V.M.C. EXTRACTION</u> APF SUPP. TRAVAUX VMC | Votés le 05/09/2012 Budget 3095.52€ |
| | | <u>FACADES</u> MAITRISE OEUVRE PHASE 1 RAVALEMT FACADE | Votés le 05/09/2012 Budget 2582.26€ |

TRAVAUX EN COURS VOTES OU EN PROJET

| Bât. | Intervenant | Type et Objets des travaux prévus | |
|------|---|---|---|
| | ASUD ASCENSEUR DIVISION NSA - 41 CHEMIN DU VALLON DES VAUX - CS10101 06803CAGNES SUR MER CEDEX | ASCENSEUR CONFORMITE ASCENSEUR P.2013 | Votés le 05/09/2012 Budget 12752.12€ |
| | ETANCHEITE AZUREENNE 17 rue GUIGLIONDA DE ST AGATHE 06300NICE Téléphone : 06 34 53 44 83 | REPRISE DES RELEVES ETANCHEITE AUTOUR DES 4 EDICULES DE LA TERRASSE INACCESSIBLE | Votés le 16/09/2014 Budget 2860.00€ |
| | | REFECTION TERRASSE EPELY/KARSENTY POUR MISE HORS D EAU APPT SANCHEZ ET MORGANT CHAVANNE | Votés le 16/09/2014 Budget 4000.00€ |
| | | TRAITEMENT DES FISSURES EN FACADE AU NIVEAU DE L APPARTEMENT MORGANT CHAVANNE | Votés le 16/09/2014 Budget 4000.00€ |
| | Société *GAILLEURD 3 RUE JOSEPH CADEI 06100NICE Téléphone : 04.93.84.55.15 | CHAUFFAGE CANALISATION DES EAUX DE L ECHANGEUR A PLAQUE EN CHAUFFERIE EN CAS DE DEFAILLANCE DE CELUI-CI | Votés le 16/09/2014 Budget 1131.35€ |
| | ETANCHEITE AZUREENNE 17 rue GUIGLIONDA DE ST AGATHE 06300NICE Téléphone : 06 34 53 44 83 | REFECTION ETANCHEITE CANIVEAU AU NIVEAU PORTE DE GARAGE | Votés le 16/09/2014 Budget 1821.16€ |
| | ETANCHEITE AZUREENNE 17 rue GUIGLIONDA DE ST AGATHE | REFECTION DU JOINT DE DILATATION DE LA COPROPRIETE AFIN DE METTRE HORS | Votés le 16/09/2014 Budget 9383.00€ |

| Bât. | Intervenant | Type et Objets des travaux prévus | |
|---|--------------------|--|---|
| 06300NICE Téléphone : 06 34 53 44 83 | | D EAU LES GARAGES ET CAVES | |
| <u>ETANCHEITE AZUREENNE</u> | | <u>BALCON</u> | |
| 17 rue GUIGLIONDA DE ST AGATHE 06300NICE Téléphone : 06 34 53 44 83 | | REFECTION TOTALE ETANCHEITE DES BALCONS EPELY KARSENTY | Votés le 15/09/2015 Budget 12352.89€ |
| <u>ETANCHEITE AZUREENNE</u> | | <u>MURS D'ENCEINTE</u> | |
| 17 rue GUIGLIONDA DE ST AGATHE 06300NICE Téléphone : 06 34 53 44 83 | | REFECTION ETANCHEITE MURET DE CLOTURE DE L IMMEUBLE | Votés le 15/09/2015 Budget 8000.00€ |
| <u>CLOTURES DU LITTORAL</u> | | <u>CLOTURE</u> | |
| 170 CHEMIN DE L'ORANGERIE 06600ANTIBES Téléphone : 04.93.74.33.76 | | MISE EN PLACE CLOTURE AVEC OCCULTANT | Votés le 15/09/2015 Budget 4113.25€ |
| <u>ETANCHEITE AZUREENNE</u> | | <u>POUTRES</u> | |
| 17 rue GUIGLIONDA DE ST AGATHE 06300NICE Téléphone : 06 34 53 44 83 | | REFECTION ETANCHEITE DE LA JARDINIÈRE ET DU PARVIS SITUÉ À L'ENTRÉE | Votés le 15/09/2015 Budget 9799.28€ |
| <u>Monsieur STEMMELIN</u> | | <u>FACADES</u> | |
| RES AGORA 15 AVE LYMPIA 06300NICE | | MISSION M/O FACADE PHASE 1 | Votés le 14/09/2017 Budget 3000.00€ |

| Bât. | Intervenant | Type et Objets des travaux prévus | |
|----------------------------|--|--|--|
| Téléphone : 04.93.56.79.65 | | ECLAIRAGE PARTIES COMMUNES POSE ECLAIRAGE LED AVEC DETECTEUR DE PRESENCE | Votés le 12/09/2018 Budget 5000.00€ |
| | <u>CMP COULEUR MEDITERRANEE PEINT</u> 6 BOULEVARD DU PERIER 06400CANNES Téléphone : 04 93 94 51 24 | | |
| | <u>Monsieur STEMMELIN</u> RES AGORA 15 AVE LYMPIA 06300NICE Téléphone : 04.93.56.79.65 | <u>FACADES</u> RAVALEMENT DE FACADE | Votés le 12/09/2018 Budget 139920.66€ |
| | <u>S.A.R.L CEGC CONSEIL</u> 16 RUE HOCHÉ TOUR KUPKA B TSA 3999 92219LA DEFENSE CEDEX Téléphone : 01.58.19.44.66 | | |
| | <u>BTE</u> AAGIS P.A.L Saint Isidore 06284NICE CEDEX 03 Téléphone : 04 92 29 18 55 | REF TERRASSE M BRIGNANO | Votés le 22/09/2021 Budget 14951.86€ |
| | <u>S.A.R.L GAILLEURD</u> | | Votés le 22/09/2021 Budget 4245.75€ |

| Bât. | Intervenant | Type et Objets des travaux prévus | |
|-------------|--|--|--|
| | 3 RUE JOSEPH CADEI 06100NICE Téléphone : 04 93 84 55 15 | REPLT ELECTROVANNE CHAUFFERIE | |
| | ASUD ASCENSEUR DIVISION NSA - 41 CHEMIN DU VALLON DES VAUX - CS10101 06803CAGNES SUR MER CEDEX | POSE MODULE GSM ASCENSEUR | Votés le 22/09/2021 Budget 1090.90€ |
| | ETC 8 RUE DOMINIQUE PAEZ 06200NICE Téléphone : 04 93 83 83 92 | REPLT CHAUDIERE AGO 14/09/22 | Votés le 14/09/2022 Budget € |

PRÉ-RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE AVANT RÉALISATION DE TRAVAUX DE MAINTENANCE SUR LES ASCENSEURS, COLONNES ET MACHINERIES

**ALDEBARAN 4 Avenue du PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE**

Dénomination de la partie d'immeuble inspectée :

- Les 2 machineries ascenseurs, les gaines ascenseurs, les cabines ascenseurs et locaux liés à l'ascenseur

Conclusion sommaire :

| Catégorie | Flocage | Calorifugeage | Faux-plafond | Autres Matériaux |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bilan du repérage | Pas d'amiante détecté | Pas d'amiante détecté | Pas d'amiante détecté | Pas d'amiante détecté |

| | |
|------------------------------|--|
| Commanditaire : Adresse : | CITYA NICE 35 Avenue du MARECHAL FOCH BP 1697 06012 NICE CEDEX 1 |
|------------------------------|--|

| | |
|--------------------------------|--|
| Mission : | Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante en vue de la réalisation de travaux de maintenance sur les ascenseurs, colonnes et machineries |
| Diagnostic réalisé par : | Emmanuel OZANNE |
| Numéro de certification : | DTI/0708-026 - Socotec Certification France |
| Date de visite : | 23/06/20 |
| Date d'émission : | 27/07/20 |
| Référence rapport : | 359197 |
| Référence client : | suite engagement signé par vos soins |
| Locaux non accessibles : | "Néant : tous les locaux ont été visités" |
| Investigation complémentaire : | Se reporter au chap I. 2 |
| Accompagnateur : | Denis TATON (Technicien habilité) |
| Chef de projet : | M. Sébastien GUERARD |
| Laboratoire accrédité : | FLASHLAB 1 CHEMIN DE SAULXIER BATIMENT 7 91160 LONGJUMEAU |

| | |
|--|-----------------------------------|
| Assurance en Responsabilité Civile Professionnelle | ALLIANZ IARD n° 100234/433 70 182 |
|--|-----------------------------------|

Rédacteur : Isabelle SCAGLIA
Nom signature

Vérificateur : Emmanuel OZANNE
Nom signature

ASCENSEURS

ALDEBARAN
4, Avenue du PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

CODE SITE : 06100PARC000400

Date d'intervention : 23/06/20

Repérage établi par : Emmanuel OZANNE opérateur de repérage possédant un certificat de compétence

N/Réf. : 1CNI6/BOZ//ISC

Neuilly Plaisance, le : 27 juillet 2020

Assurance en Responsabilité Civile : ALLIANZ IARD N° 100234/433 70 182

RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE

MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

AVANT LA REALISATION DE TRAVAUX DE MAINTENANCE SUR LES

ASCENSEURS, COLONNES ET MACHINERIES

Selon le code du travail : mesures particulières de protection contre les risques liés à l'Amiante, le décret 96/98 du 7 février 1996 relatif à la protection des travailleurs, le décret 2017-899 du 9 mai 2017 relatif au repérage de l'amiante avant certaines opérations, l'arrêté de juillet 2017 et la Norme NF X 46-020 de Acou 2017

CONCLUSION : Dans le cadre de la mission de repérage décrite en tête de rapport :

Il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante : après analyses, les matériaux et produits repérés ne contiennent pas d'amiante.

Sommaire

- I. Identification du site diagnostiqué
 - II. Localisation des matériaux
 - III. Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante par nature
 - IV. Localisation des prélèvements
 - V. Résultats des analyses microscopiques
 - VI. Conclusions
- Annexes

* Ce rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité.



ALDEBARAN
4 Avenue du PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

I - IDENTIFICATION DU SITE DIAGNOSTIQUÉ

| Commanditaire | Adresse de l'immeuble |
|---|---|
| CITYA NICE 35 Avenue du MARECHAL LOCH BP 1697 06012 NICE CEDEX 1 | ALDEBARAN 4 Avenue du PARC 171 AVENUE SAINT LAMBERT 06100 NICE |

Descriptif sommaire de l'immeuble

- CAGE A : Principal - 2R+5
- CAGE B : Principal - 2R+4
- PARKING : Int. Souterrain 2 niveaux

Loge : NON

Locaux concernés et type de travaux

Conformément à votre demande, nous avons visité :

- les machineries ascenseurs,
 - les gaines ascenseurs,
 - les cabines ascenseurs,
 - les locaux liés à l'ascenseur,
- devant faire l'objet de travaux de maintenance.

Nous y avons repéré 3 matériaux susceptibles de contenir de l'amiante qui ont fait l'objet de prélèvements.

1) Locaux encombrés ou fermés lors de notre visite :

CAGE A
- Local machinerie ascenseur au niv 6. : pas de clé dans le boîte rouge.

2) Autres investigations complémentaires à réaliser :

CAGES A ET B
- Colle lino des cabines ascenseurs : pas de sondage destructif.

CAGE A
- Local machinerie ascenseur au niv 6 : pas de clé dans le boîte rouge.

3) Documents transmis par le donneur d'ordre :

- Aucun document antérieur relatif à l'amiante ne nous a été communiqué en amont de la visite.

NOTA : Seuls les locaux faisant l'objet d'une présence de produits ou matériaux sont recensés dans ce rapport.



150

ALDEBARAN
4 Avenue du PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

II. LOCALISATION DES MATÉRIAUX

CAGE A : Principal

| Type matériau | N° | Localisation | Prélèvement | Amiante | Type amiante | E.C.* |
|---------------------------------------|----|--------------------------|-------------|---------|--------------|-------|
| Revêtement dur (PVI) peinture épaisse | 2 | Portes cabine asc | NON | NON | | |
| Revêtement dur (PVI) peinture fine | 1 | Portes palières tous niv | NON | NON | | |

CAGE B : Principal

| Type matériau | N° | Localisation | Prélèvement | Amiante | Type amiante | E.C.* |
|---------------------------------------|----|-------------------------------|-------------|---------|--------------|-------|
| Machoirs de frein ascenseur | 3 | Local machinerie asc au niv 5 | OUI | NON | | |
| Revêtement dur (PVI) peinture épaisse | 2 | Portes cabine asc au niv -2 | OUI | NON | | |
| Revêtement dur (PVI) peinture fine | 1 | Portes palières au niv -2 | OUI | NON | | |
| Revêtement dur (PVI) peinture fine | 1 | Portes palières tous niv | NON | NON | | |

*E. C. = Etat de conservation ; BE = Bon Etat ; D = Dégradé ; R = Recouvert

Nota:

Prélèvement = Non ; Amiante = Non : le matériau n'a pas fait l'objet de prélèvement car sa composition est identique au matériau portant le même numéro et ayant fait l'objet d'analyse. Il ne contient pas d'amiante.

Prélèvement = Oui ; Amiante = Non : le matériau a fait l'objet de prélèvement à cet endroit et ne contient pas d'amiante.

Prélèvement = Oui ; Amiante = Oui : le matériau a fait l'objet de prélèvement à cet endroit et contient de l'amiante.

Prélèvement = Non ; Amiante = Oui : le matériau n'a pas fait l'objet de prélèvement car sa composition est identique au matériau portant le même numéro et ayant fait l'objet d'analyse. Il contient de l'amiante.

ALDEBARAN
4 Avenue du PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

III. MATÉRIAUX ET PRODUITS NE CONTENANT PAS D'AMIANTE PAR NATURE

| Type matériau | N° | Localisation |
|---------------|----|---|
| Béton - | 4 | Cage A Principal - Fond de fosse |
| Béton - | 4 | Cage A Principal - Gaine asc (mur, plafond) |
| Béton - | 4 | Cage B Principal - Local machinerie au niv 5 (sol, plafond) |
| Béton - | 4 | Cage B Principal - Fond de fosse |
| Béton - | 4 | Cage B Principal - Gaine asc (mur, plafond) |
| Parpaing - | 5 | Cage B Principal - Local machinerie asc au niv 5 |
| Linoléum - | 6 | Cage A Principal - Cabine asc (sol) |
| Linoléum - | 6 | Cage B Principal - Cabine asc (sol) |
| Métal - | 7 | Cage A Principal - Cabine asc (mur, plafond) |
| Métal - | 7 | Cage A Principal - Dessus et dessous de cabine asc |
| Métal - | 7 | Cage A Principal - Portes cabine asc |
| Métal - | 7 | Cage A Principal - Portes palières tous niv |
| Métal - | 7 | Cage B Principal - Cabine asc (mur, plafond) |
| Métal - | 7 | Cage B Principal - Dessus et dessous de cabine asc |
| Métal - | 7 | Cage B Principal - Portes cabine asc |
| Métal - | 7 | Cage B Principal - Portes palières tous niv |

1513

ALDEBARAN
4 Avenue du PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

IV. LOCALISATION DES PRÉLÈVEMENTS

CAGE B : Principal

| Type matériau | N° | Localisation | Prélèvement |
|---------------------------------------|----|-------------------------------|-------------|
| Revêtement dur (PVI) peinture fine | 1 | Portes palières au niv -2 | OUI |
| Revêtement dur (PVI) peinture épaisse | 2 | Portes cabine asc au niv -2 | OUI |
| Machoirs de frein ascenseur | 3 | Local machinerie asc au niv 5 | OUI |

Les analyses microscopiques ont été confiées au :
FLASHLAB
1 CHEMIN DE SAULXIER BATIMENT 7
91160 LONGJUMEAU

V. RÉSULTATS DES ANALYSES MICROSCOPIQUES

Les analyses du laboratoire concluent à une absence de fibres d'amiante dans tous les matériaux.



1524

ALDEBARAN
4 Avenue du PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

VI. CONCLUSIONS

Aucune suite n'est à donner dans les locaux visités, compte tenu des résultats du présent diagnostic et code du travail.

Les résultats des différents contrôles devant être tenus à la disposition des occupants permanents ou temporaires des immeubles, ainsi qu'aux instances de prévention officielles, nous vous conseillons vivement de conserver précieusement ce rapport.

Neuilly Plaisance, le 27 juillet 2020
Opérateur de repérage
Emmanuel OZANNE



Devoir d'information

Code de la santé publique - Article R.1334-28: "...Le dossier technique "Amiante" défini à l'article R.1334-26 est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissement, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés aux articles L. 1312-1 et L. 1422-1 du code de la santé publique, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et sécurité des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics. Les propriétaires communiquent le dossier technique "Amiante" à toutes personnes physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du dossier technique "Amiante" prévue à l'article R.1334-26 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour."



RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Définies par l'arrêté n°2011-629 et l'arrêté de décembre 2012

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

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation, ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

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

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



3. Recommandations générales de sécurité

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

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

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

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

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.suivi-amiante.org

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° 38-466 du 28 avril 1983 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

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

b) Apport en déchèterie :

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

c) Filières d'élimination des déchets :

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

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

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

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

e) Traçabilité :

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets. Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.



1527

ALDEBARAN
4 Avenue du PARC
171 AVENUE SAINT LAMBERT
06100 NICE

ANNEXES

Attestation d'assurance

Certificat de compétence

Résultats d'analyses du Laboratoire FLASHLAB

Plan



M. HERMANN & P. PALLIERE
Agents Général



34, rue de l'Orangerie
78000 - Versailles
Tél : 01 39 50 12 12 - Fax : 01 39 50 28 87
www.orchp.fr - n° 15003497 / 15003499
Mail : 1002341@agents.allianz.fr

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Allianz IARD, COMPAGNIE D'ASSURANCES dont le siège social est 1 cours Michelet CS 3051
92076 Paris la Défense Cedex, certifie que :

SAS DEP - Diagnostic Environnement

9, rue Edmond Michelet
Z.A. Fontaine du Vaisseau
93360 Neuilly Plaisance

Est garantie par un contrat **RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE :**
n° 100234/43 370 182

Ce contrat a pour objet de garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile qu'il peut encourir à l'égard des tiers du fait des activités déclarées aux dispositions particulières, à savoir :

- Diagnostic et contrôle dans le cadre de la réglementation Amiante selon les décrets parus ou à paraître, sans réalisation de travaux mais avec des prélèvements pour analyse,
- Diagnostic Plomb dans l'eau destinée à la consommation humaine,
- Contrôle par un constat de risque d'exposition au plomb des locaux avant et après réalisation de travaux (CREP),
- Diagnostic Termites et autres Xylophages. Mètre des locaux (loi CARREZ),
- Diagnostic des installations de Gaz chez particuliers,
- Diagnostic des installations Electriques chez les particuliers,
- Contrôle des analyses de risques des tours réfrigérantes dans le cadre du décret du 13/12/2004,
- Diagnostic légionelle dans les réseaux d'eau chaude sanitaire et les tours aéroréfrigérantes,
- Dossier de Diagnostic Techniques selon l'ordonnance du 08 Juin 2005,
- Etat des risques naturels et Technologiques,
- Diagnostic Performance Energétique,
- Etat des lieux,
- Evaluation des risques professionnels,
- Etablissement d'état des lieux relatifs à la conformité des logements aux normes de surface et d'habitabilité dans le cadre du prêt à taux zéro

Resumé du Tableau des Capitaux garantis (consulter le tableau complet pour plus de précisions) :

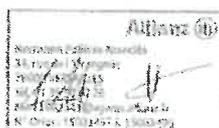
| | |
|---|--|
| Responsabilité Civile Professionnelle (y compris après livraison de produits et/ou achèvement de travaux ou prestations) : | 3 000 000 € par année et par sinistre |
| <ul style="list-style-type: none"> • Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus. | |
| Dont : | |
| - Dommages immatériels non consécutifs | 1 500 000 € par année et par sinistre |

La présente attestation valable du **01 Janvier 2020 au 31 Décembre 2020**, ne peut engager Allianz IARD en dehors des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

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

Fait à Versailles, le 30 décembre 2019

Marc Hermann
Agent Général



Conformément à l'article L.112-3 du Code des Assurances, la présente Attestation vaut présomption de garantie

Allianz IARD - 01 39 50 12 12 - www.allianz.fr

Allianz Vie
S.A. au capital de 641 054 425 euros
346 234 962 RCS Paris
N° TVA : FR86 346 234 962

Allianz IARD
S.A. au capital de 991 967 209 euros
542 110 291 RCS Paris
N° TVA : FR76 542 110 291

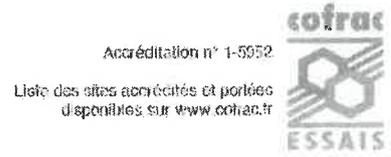
Entreprises régies par le Code
des assurances
Siège social :
87 rue de Richelieu 75002 Paris

A compter du 01.01.2016, nouveau siège social :
1, cours Michelet - CS 30051 - 92076 Paris La Défense Cedex.
Allianz IARD - 542 110 291 RCS Nanterre.
Allianz Vie : 346 234 962 RCS Nanterre.

1530



Site de Longjumeau
1 chemin de Sautxier
Parc d'activités Nativelle
91160 LONGJUMEAU
serviceclient@flashlab.fr



DEP
Service Prélèvements
9 rue Edmond Michelet - ZA Fontaine du Vaisseau
93360 NEUILLY PLAISANCE

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° dossier FLASHLAB : 20FPP011321 Date d'analyse : 13/07/2020
Rapport édité le : 16/07/2020 à 12:38 Date d'acceptation du dossier : 11/07/2020
Référence du client : 73067
ALDEBARAN 4 Avenue du PARC / 171 AVENUE SAINT LAMBERT 06100 NICE
Cage B Principal / Portes palières au niv -2

| ID éch FlashLab | Référence client | Méthode d'analyse | Phase N° | Description visuelle de la phase | Description visuelle de la phase au microscope | Préparation | | Résultat |
|-----------------|--|-------------------|----------|----------------------------------|--|-------------|-------------|------------------------------|
| | | | | | | Nb | Traitement | |
| 001 | 504075_1_00_1 Revêtement dur (PVI) peinture fine | # META | 1 | Peinture | N/A | 1 | Chloroforme | Absence de fibres d'amiante. |

Méthodes d'analyse pour la recherche des fibres d'amiante dans les matériaux :

Analyse MOLP (Microscope Optique à Lumière Polarisée) selon le guide HSG 248 – Appendice 2
Analyse META (Microscope Electronique à Transmission Analytique) selon la norme NFX 43-050 et méthode interne de traitement

Observation(s) :

SELVARADJOU Aruna
Chef d'équipe

La reproduction de ce document n'est autorisée que sous sa forme intégrale. Le présent rapport ne concerne que les objets soumis à l'essai. Le laboratoire ne saurait être responsable de l'échantillonnage et du prélèvement des échantillons, qui incombent entièrement au demandeur. Seules les prestations identifiées par le symbole # dans ce document sont effectuées sous le couvert de l'accréditation.

DEP
Service Prélèvements
9 rue Edmond Michelet - ZA Fontaine du Vaisseau
93360 NEUILLY PLAISANCE**RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX**

N° dossier FLASHLAB : 20FPP011321

Date d'analyse : 13/07/2020

Rapport édité le : 18/07/2020 à 12:38

Date d'acceptation du dossier : 11/07/2020

Référence du client : 73067

ALDEBARAN 4 Avenue du PARC / 171 AVENUE SAINT LAMBERT 06100 NICE

Cage B Principal / Portes cabine asc au niv -2

| ID éch FlashLab | Référence client | Méthode d'analyse | Phase N° | Description visuelle de la phase | Description visuelle de la phase au microscope | Préparation | | Résultat |
|--------------------|---|----------------------|-------------|--|---|-------------|-------------|--------------------------------|
| | | | | | | Nb | Traitement | |
| 002 | 504074_2_00_1 Revêtement dur (PVI) peinture épaisse | # META | 1 | Peinture | N/A | 1 | Chloroforme | Absence de fibres d'amiante |

Méthodes d'analyse pour la recherche des fibres d'amiante dans les matériaux :

Analyse MOLP (Microscope Optique à Lumière Polarisée) selon le guide HSG 248 - Appendice 2

Analyse META (Microscope Electronique à Transmission Analytique) selon la norme NFX 43-050 et méthode interne de traitement

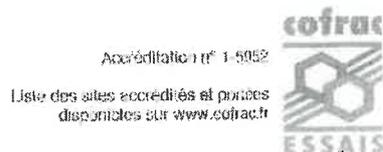
Observation(s) :

SELVARADJOU Aruna
Chef d'équipe

1532



Site de Longjumeau
1 chemin de Saulder
Parc d'activités Nativelle
91160 LONGJUMEAU
serviceclient@flashlab.fr



DEP
Service Prélèvements
9 rue Edmond Michelet - ZA Fontaine du Vaisseau
93360 NEUILLY PLAISANCE

RAPPORT D'ANALYSE D'AMIANTE DANS LES MATERIAUX

N° dossier FLASHLAB : 20FPP011321

Date d'analyse : 13/07/2020

Rapport édité le : 16/07/2020 à 12:38

Date d'acceptation du dossier : 11/07/2020

Référence du client : 73067

ALDEBARAN 4 Avenue du PARC / 171 AVENUE SAINT LAMBERT 06100 NICE

Cage B Principal / Local machinerie asc au niv 5

| ID éch FlashLab | Référence client | Méthode d'analyse | Phase N° | Description visuelle de la phase | Description visuelle de la phase au microscope | Préparation | | Résultat |
|-----------------|--|-------------------|----------|----------------------------------|--|-------------|------------------|-----------------------------|
| | | | | | | Nb | Traitement | |
| 003 | 504073_3_00_1 Machoirs de frein ascenseur | # META | 1 | Machoirs de frein | N/A | 1 | Tétrahydrofurane | Absence de fibres d'amiante |

Méthodes d'analyse pour la recherche des fibres d'amiante dans les matériaux :

Analyse MOLP (Microscope Optique à Lumière Polarisée) selon le guide HSG 248 – Appendice 2

Analyse META (Microscope Electronique à Transmission Analytique) selon la norme NFX 43-050 et méthode interne de traitement

Observation(s) :

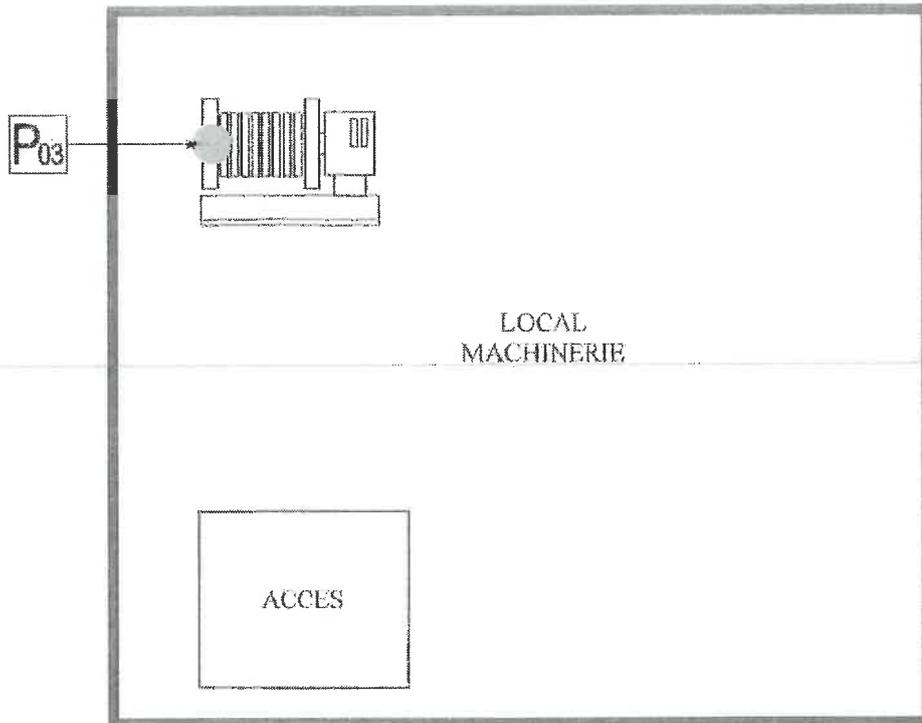
SELVARADJOU Aruna
Chef d'équipe

La reproduction de ce document n'est autorisée que sous sa forme intégrale. Le présent rapport ne concerne que les objets soumis à l'essai. Le laboratoire ne saurait être responsable de l'échantillonnage et du prélèvement des échantillons, qui incombent entièrement au demandeur. Seules les prestations identifiées par le symbole # dans ce document sont effectuées sous le couvert de l'accréditation.

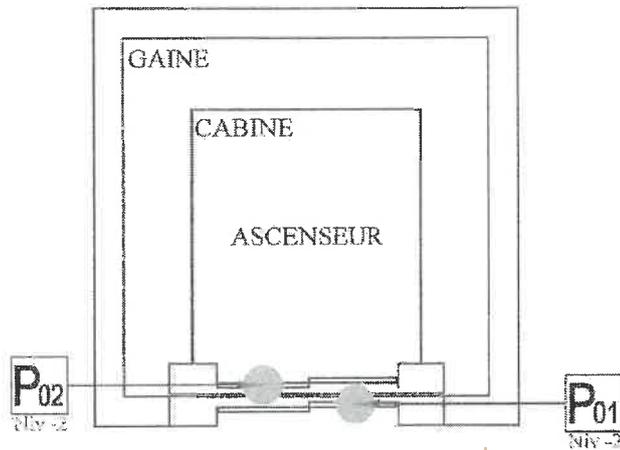
1573

CAGE B

Niveau 5



Tous niveaux



LEGENDE

- Prélèvement Matériau Amianté
- Prélèvement Matériau Non Amianté
- IDEM OU Réputé Amianté

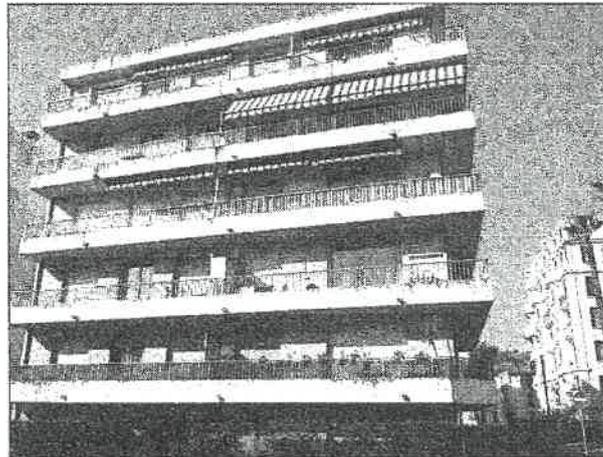
| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE AVANT REALISATION DE TRAVAUX DE MAINTENANCE SUR LES ASCENSEURS, COLONNES ET MACHINERIES | | | Date : 30/07/2020 |
| Diagnostic | CITYA NICE | | Version : 1 |
| Environnement | Adresse : ALDEBARAN 4 Avenue du PARC 171 Avenue SAINT LAMBERT 60100 NICE | Plan : CAGE B | N° plan : 1/1 |
| Prévention | Référence : 4197 06100PARC000400 359197 | Dessinateur : ACB | |

AGENDA SDE
1961 route Jean Natale
06510 CARROS
Tél. : 04 93 80 20 24 – Fax : 04 93 13 07 39
Mobile : 06 67 76 97 79 – agenda.sde@laposte.net

**DOSSIER TECHNIQUE
AMIANTE**

Dossier N° 2014-03-076

Articles L1334-12-1, R1334-14, R1334-17, R1334-18, R1334-20, R1334-21,
R1334-23 à R1334-29-3, R1334-29-5 et R1334-29-7 du Code de la Santé Publique
Arrêtés du 12/12/2012 et 21/12/2012 – Norme NF X 46-020



Adresse de l'immeuble

171 avenue Saint Lambert
06100 NICE

SOMMAIRE

FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA
Rapports de repérage
Liste des locaux ayant donné lieu au repérage
Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante
Évaluations périodiques
Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires
Recommandations générales de sécurité
Plans et croquis

MATERIAUX ET PRODUITS AMIANTES

Programme de repérage
États de conservation des matériaux et produits
Fiche matériau ou produit n° 5
Fiche matériau ou produit n° 159
Fiche matériau ou produit n° 177
Fiche matériau ou produit n° 187
Fiche matériau ou produit n° 199
Fiche matériau ou produit n° 200
Fiche matériau ou produit n° 221
Fiche matériau ou produit n° 222
Fiche matériau ou produit n° 243
Fiche matériau ou produit n° 244
Fiche matériau ou produit n° 259
Fiche matériau ou produit n° 265
Fiche matériau ou produit n° 274
Fiche matériau ou produit n° 291

ANNEXES

Communication du DTA
Extraits réglementaires

FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Dossier N° 2014-03-076

Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti. La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduit à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

| Date de création | Date de mise à jour | Date de mise à jour | Date de mise à jour |
|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 13/03/2014 | | | |
| Date de mise à jour |
| | | | |

Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA

| Propriétaire | Établissement |
|--|---|
| COPROPRIÉTÉ ALDEBARAN 171 avenue Saint Lambert 06100 NICE | 171 avenue Saint Lambert 06100 NICE |
| Date du permis de construire ou année de construction : Inconnue | |
| Nature de l'immeuble / Étendue de la prestation : Immeuble Bâti / Parties communes | |
| Détenteur du DTA | Modalités de consultation du DTA |
| Nom : Fonction : Service : Adresse : Téléphone : | Lieu ⁽¹⁾ : Horaires : Contact ⁽²⁾ : |

(1) Dont les possibilités de consultation sur support dématérialisé

(2) Si différent du détenteur du dossier

Rapports de repérage

| N° du rapport | Date du rapport | Société & Opérateur de repérage | Objet du repérage |
|---------------|-----------------|--|---|
| 2014-03-076 | 13/03/2014 | AGENDA SDE 1961 route Jean Natale 06510 CARROS | Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier Technique Amiante |
| | | | |
| | | | |

Liste des locaux ayant donné lieu au repérage

| Liste des différents repérages | N° du rapport | Liste des locaux visités ⁽¹⁾ | Liste des locaux non visités ⁽²⁾ |
|--|---------------|--|---|
| Repérage des matériaux de la Liste A au titre de l'article R1334-20 du Code de la Santé Publique : | 2014-03-076 | <p>Rez de chaussée A : Entrée, Placard technique, Vide ordures ; 1er étage A : Palier, Placard technique, Vide ordures, Cage escalier ; 2ème étage A : Palier, Placard technique, Vide ordures, Cage escalier ; 3ème étage A : Palier, Placard technique, Vide ordures, Cage escalier ; 4ème étage A : Palier, Placard technique, Vide ordures, Cage escalier ; 5ème étage A : Palier, Placard technique, Vide ordures, Cage escalier ; 6ème étage : Chaufferie, Dégagement, Machinerie ascenseur ; Rez de chaussée B : Entrée, Placard technique, Cage escalier ; 1er étage B : Palier, Vide ordures, Cage escalier, Placard technique ; 2ème étage B : Palier, Vide ordures, Cage escalier, Placard technique ; 3ème étage B : Palier, Vide ordures, Cage escalier, Placard technique ; 4ème étage B : Palier, Cage escalier, Vide ordures, Placard technique ;</p> <p>Niveau -1 : Cage escalier n°1, Palier n°1, Couloir caves n°1, Vide ordures n°1, Garage, Palier n°2, Couloir caves n°2, Vide ordures n°2, Cage escalier n°2 ; Niveau -2 : Garage, Couloir caves, Palier, Palier ascenseur, Cage escalier ; Extérieur : Toiture extérieure, Façade</p> | |
| Repérage des matériaux de la Liste B au titre de l'article R1334-21 du Code de la Santé Publique : | 2014-03-076 | <p>Rez de chaussée A : Entrée, Placard technique, Vide ordures ; 1er étage A : Palier, Placard technique, Vide ordures, Cage escalier ; 2ème étage A : Palier, Placard technique, Vide ordures, Cage escalier ; 3ème étage A : Palier, Placard technique, Vide ordures, Cage escalier ; 4ème étage A : Palier, Placard technique, Vide ordures, Cage escalier ; 5ème étage A : Palier, Placard technique, Vide ordures, Cage escalier ; 6ème étage : Chaufferie, Dégagement, Machinerie ascenseur ; Rez de chaussée B : Entrée, Placard technique, Cage escalier ; 1er étage B : Palier, Vide ordures, Cage escalier, Placard technique ; 2ème</p> | |

| Liste des différents repérages | N° du rapport | Liste des locaux visités ⁽¹⁾ | Liste des locaux non visités ⁽²⁾ |
|--------------------------------|---------------|---|---|
| | | ordures, Placard technique ; * Niveau -1 : Cage escalier n°1, Palier n°1, Couloir caves n°1, Vide ordures n°1, Garage, Palier n°2, Couloir caves n°2, Vide ordures n°2, Cage escalier n°2 ; Niveau -2 : Garage, Couloir caves, Palier, Palier ascenseur, Cage escalier ; Extérieur : Toiture extérieure, Façade | |
| Autres repérages (préciser) : | | | |

(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités ; les locaux non visités doivent donner lieu à une prochaine visite.

(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (ex : locaux inaccessibles, clefs absentes ...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante

Matériaux et produits de la Liste A de l'Annexe 13-9 contenant de l'amiante

| Date du repérage | Type de repérage | Localisation | Matériau ou produit | | État de conservation ⁽¹⁾ | Mesures obligatoires |
|------------------|------------------|--------------|---------------------|---------|-------------------------------------|----------------------|
| | | | N° | Libellé | | |
| | | | | | | |

(1) 1 : Bon état de conservation => EVP

2 : État intermédiaire de dégradation => SNE

3 : Matériaux dégradés => TCR

EVP : Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

SNE : Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

TCR : Travaux de confinement ou retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

Matériaux et produits de la Liste B de l'Annexe 13-9 contenant de l'amiante

| Date du repérage | Type de repérage | Localisation | Matériau ou produit | | État de conservation | Mesures préconisées |
|------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------|
| | | | N° | Libellé | | |
| 13/03/2014 | À intégrer au DTA | 4ème étage B Placard technique | 5 | Conduits de fluides / Conduits | EP | EP |
| 13/03/2014 | À intégrer au DTA | 3ème étage A Placard technique | 159 | Conduits de fluides / Conduits | EP | EP |
| 13/03/2014 | À intégrer au DTA | 1er étage A Placard technique | 177 | Conduits de fluides / Conduits | EP | EP |
| 13/03/2014 | À intégrer au DTA | 3ème étage A Placard technique | 187 | Conduits de fluides / Conduits | EP | EP |
| 13/03/2014 | À intégrer au DTA | 4ème étage A Placard technique | 199 | Conduits de fluides / Conduits | EP | EP |
| 13/03/2014 | À intégrer au DTA | 4ème étage A Placard technique | 200 | Conduits de fluides / Conduits | EP | EP |
| 13/03/2014 | À intégrer au DTA | 5ème étage A Placard technique | 221 | Conduits de fluides / Conduits | EP | EP |
| 13/03/2014 | À intégrer au DTA | 5ème étage A Placard technique | 222 | Conduits de fluides / Conduits | EP | EP |

| Date du repérage | Type de repérage | Localisation | Matériau ou produit | | État de conservation | Mesures préconisées |
|------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------|---|----------------------|---------------------|
| | | | N° | Libellé | | |
| 13/03/2014 | À intégrer au DTA | 2ème étage A Placard technique | 243 | Conduits de fluides / Conduits | EP | EP |
| 13/03/2014 | À intégrer au DTA | 2ème étage A Placard technique | 244 | Conduits de fluides / Conduits | EP | EP |
| 13/03/2014 | À intégrer au DTA | 6ème étage Chaufferie | 259 | Conduits de fluides / Conduits | EP | EP |
| 13/03/2014 | À intégrer au DTA | 6ème étage Dégagement | 265 | Conduits de fluides / Conduits | EP | EP |
| 13/03/2014 | À intégrer au DTA | Extérieur Toiture extérieure | 274 | Conduits en toiture et façade / Conduits en fibres-ciment | EP | EP |
| 13/03/2014 | À intégrer au DTA | Niveau -1 Couloir caves n°1 | 291 | Conduits de fluides / Conduits | EP | EP |

EP : Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)
 AC1 : Action corrective de 1^{er} niveau (arrêté du 12/12/2012)
 AC2 : Action corrective de 2nd niveau (arrêté du 12/12/2012)

Évaluations périodiques

Évaluation obligatoire des matériaux et produits de la Liste A de l'Annexe 13-9 contenant de l'amiante

| Date de la visite | Localisation | Matériau ou produit concerné | | État de conservation | Mesures d'empoussièrement |
|-------------------|--------------|------------------------------|---------|----------------------|---------------------------|
| | | N° | Libellé | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les 3 ans. Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées.

Évaluation des matériaux et produits de la Liste B de l'Annexe 13-9 contenant de l'amiante

| Date de la visite | Localisation | Matériau ou produit concerné | | État de conservation | Mesures d'empoussièrement |
|-------------------|--------------|------------------------------|---------|----------------------|---------------------------|
| | | N° | Libellé | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires

Matériaux et produits de la Liste A de l'Annexe 13-9 contenant de l'amiante

| Localisation | Matériau ou produit | | Nature des TMC ⁽¹⁾ | Date des TMC ⁽¹⁾ | Entreprises intervenantes | Résultats EVME ⁽²⁾ |
|--------------|---------------------|---------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| | N° | Libellé | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

(1) TMC : Travaux ou mesures conservatoires

(2) EVME : Examen visuel et mesures d'empoussièrement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique)

Matériaux et produits de la Liste B de l'Annexe 13-9 contenant de l'amiante

| Localisation | Matériau ou produit | | Nature des TMC ⁽¹⁾ | Date des TMC ⁽¹⁾ | Entreprises intervenantes | Résultats EVME ⁽²⁾ |
|--------------|---------------------|---------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| | N° | Libellé | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

(1) TMC : Travaux ou mesures conservatoires

(2) EVME : Examen visuel et mesures d'empoussièrement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique)

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.

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation, ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

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

Informations générales

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). Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

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

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

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

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

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

Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

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

Les entreprises réalisant des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent être certifiées.

Tous les travailleurs susceptibles d'intervenir sur les matériaux amiantés (comme les opérateurs de repérage, électriciens, couvreurs, services techniques, etc.) doivent avoir suivi une formation en adéquation avec le niveau de responsabilité du travailleur. Le code du travail exige pour les activités et interventions sur matériaux contenant de l'amiante que les travailleurs affectés soient notamment formés au préalable à la prévention des risques liés à l'amiante (article R.4412-100 du code du travail), bénéficie d'un suivi médical (article R.4412-44 du code du travail). Il convient par ailleurs que l'employeur établisse avant toute intervention un mode opératoire (article R.4412-140 du code du travail), qui doit être transmis à l'inspecteur du travail, les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et le cas échéant, l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM), l'institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (INRS) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

Recommandations générales de sécurité

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

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

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du 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.

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.

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.

Gestion des déchets contenant de l'amiante

Entreposage des déchets sur le site de désamiantage

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante doivent être conditionnés en sacs étanches et étiquetés avant leur sortie de la zone de confinement.

Seuls les déchets où l'amiante est fortement lié (les dalles de sol ou amiante lié à des matériaux inertes par exemple) peuvent être entreposés temporairement sur le chantier, sur une aire d'entreposage couverte permettant de prévenir les risques de rupture d'intégrité de leur conditionnement. L'accès à l'aire d'entreposage est interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les autres déchets contenant de l'amiante sont évacués vers les installations de traitement des déchets dès leur sortie de la zone de confinement. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Gestion des déchets liés aux matériaux et produits qui contiennent de l'amiante

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. Ils doivent être considérés comme producteurs des déchets.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes 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. Les déchets ne peuvent être reçus que s'ils sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) et étiquetés.

Les déchets à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux qui ont perdus leur intégrité doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

Dans les deux cas, le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861*02). 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'un débouché de gestion des déchets.

Gestion des déchets liés au fonctionnement chantier

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. Lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, ces déchets doivent être gérés dans les mêmes conditions que celles décrites pour les déchets à fort risque de libération de fibres d'amiante.

Installations d'élimination des déchets d'amiante

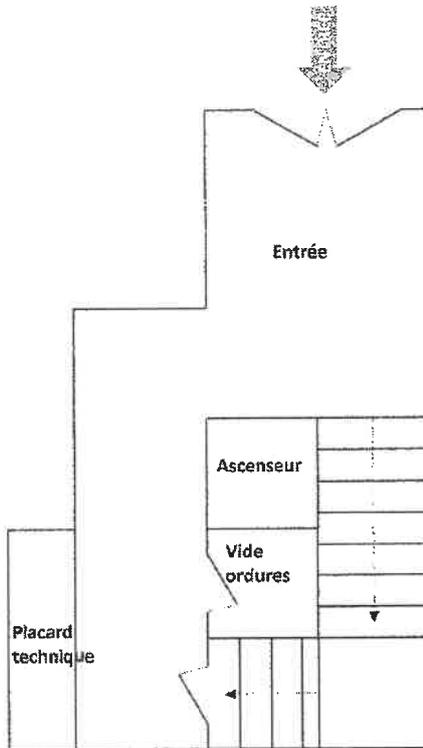
Les informations relatives aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- 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) ;
- de la Mairie ;
- ou sur la base de données «déchets» gérée par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, directement accessible sur Internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

Plans et croquis

| | | | | |
|---|-------------|----------------|--|--|
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | Adresse de l'immeuble : 171 avenue Saint Lambert 06100 NICE | |
| N° dossier : 2014-03-076 | | | | |
| N° planche : 1/15 | Version : 1 | Type : Croquis | | |
| Origine du plan : Cabinet de diagnostic | | | Bâtiment – Niveau : Rez de chaussée A | |

Document sans échelle remis à titre indicatif

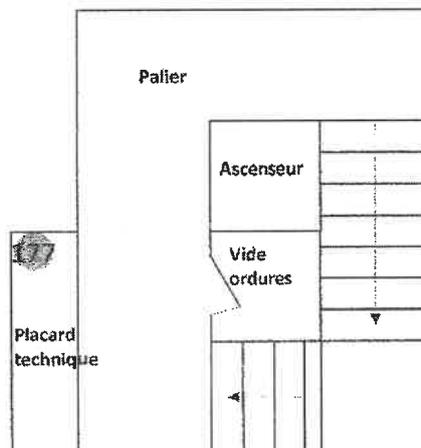


| Légende | |
|---------|-----------------|
| | Zone amiantée |
| | Élément amianté |

Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté.

| | | | | |
|---|-------------|----------------|---|--|
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | <i>Adresse de l'immeuble :</i> 171 avenue Saint Lambert 06100 NICE | |
| N° dossier : 2014-03-076 | | | | |
| N° planche : 2/15 | Version : 1 | Type : Croquis | | |
| Origine du plan : Cabinet de diagnostic | | | <i>Bâtiment – Niveau :</i> 1er étage A | |

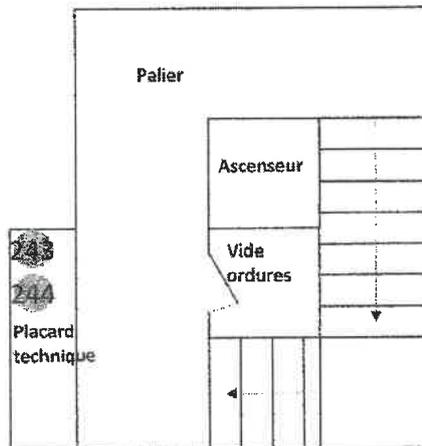
Document sans échelle remis à titre indicatif



| Légende | |
|---|-----------------|
| | Zone amiantée |
| | Élément amianté |
| Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté. | |

| | | | | |
|---|-------------|----------------|---|--|
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | <i>Adresse de l'immeuble :</i> 171 avenue Saint Lambert 06100 NICE | |
| N° dossier : 2014-03-076 | | | | |
| N° planche : 3/15 | Version : 1 | Type : Croquis | | |
| Origine du plan : Cabinet de diagnostic | | | <i>Bâtiment – Niveau :</i> 2ème étage A | |

Document sans échelle remis à titre indicatif

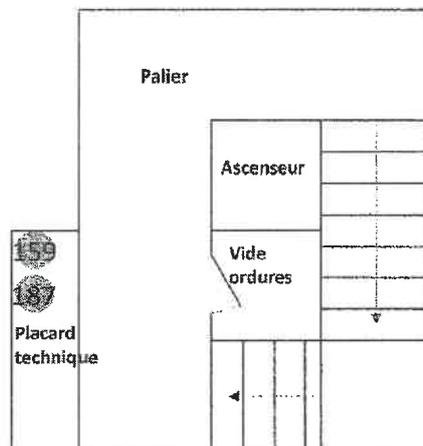


| Légende | |
|---------|-----------------|
| | Zone amiantée |
| | Élément amianté |

Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté.

| | | | | |
|---|-------------|----------------|---|--|
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | <i>Adresse de l'immeuble :</i> 171 avenue Saint Lambert 06100 NICE | |
| N° dossier : 2014-03-076 | | | | |
| N° planche : 4/15 | Version : 1 | Type : Croquis | | |
| Origine du plan : Cabinet de diagnostic | | | <i>Bâtiment - Niveau :</i> 3ème étage A | |

Document sans échelle remis à titre indicatif

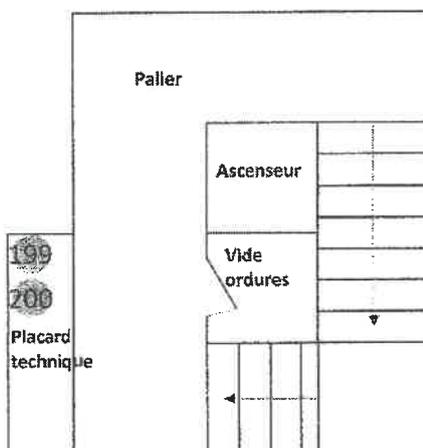


| Légende | |
|---------|-----------------|
| | Zone amiantée |
| | Élément amianté |

Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté.

| | | | | | |
|---|------|-----------|---|--------|---------|
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | <i>Adresse de l'immeuble :</i> 171 avenue Saint Lambert 06100 NICE | | |
| N° dossier : 2014-03-076 | | | | | |
| N° planche : | 5/15 | Version : | 1 | Type : | Croquis |
| Origine du plan : Cabinet de diagnostic | | | <i>Bâtiment - Niveau :</i> 4ème étage A | | |

Document sans échelle remis à titre indicatif

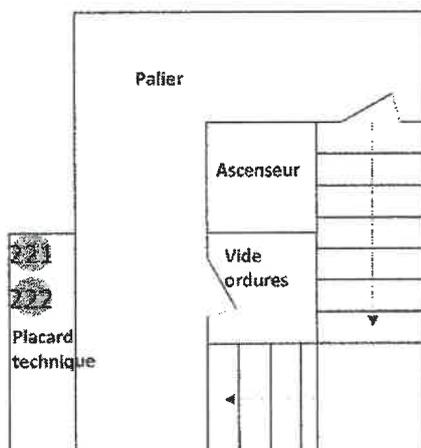


| Légende | |
|---------|-----------------|
| | Zone amiantée |
| | Élément amianté |

Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté.

| | | | | |
|--|--------------------|-----------------------|---|--|
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | <i>Adresse de l'immeuble :</i> 171 avenue Saint Lambert 06100 NICE | |
| <i>N° dossier :</i> 2014-03-076 | | | | |
| <i>N° planche :</i> 6/15 | <i>Version :</i> 1 | <i>Type :</i> Croquis | | |
| <i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic | | | <i>Bâtiment – Niveau :</i> 5ème étage A | |

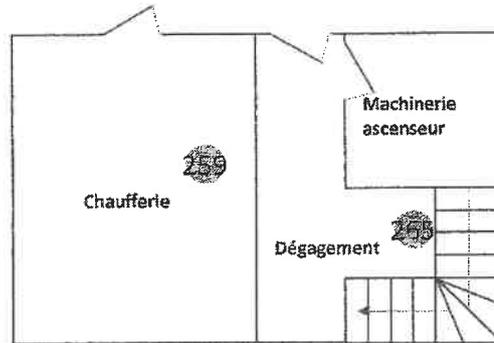
Document sans échelle remis à titre indicatif



| Légende | |
|---|-----------------|
| | Zone amiantée |
| | Élément amianté |
| Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté. | |

| | | | | | |
|---|------|-----------|---|--------|---------|
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | <i>Adresse de l'immeuble :</i> 171 avenue Saint Lambert 06100 NICE | | |
| N° dossier : 2014-03-076 | | | | | |
| N° planche : | 7/15 | Version : | 1 | Type : | Croquis |
| Origine du plan : Cabinet de diagnostic | | | <i>Bâtiment – Niveau :</i> 6ème étage | | |

Document sans échelle remis à titre indicatif

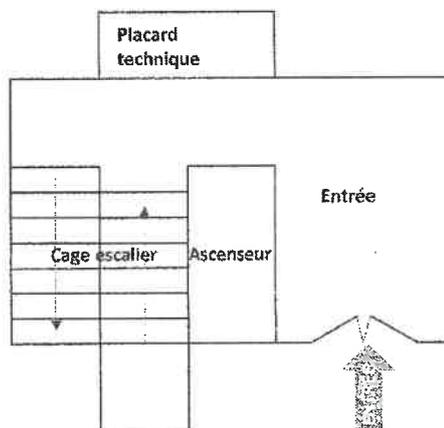


| Légende | |
|---------|-----------------|
| | Zone amiantée |
| | Élément amianté |

Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté.

| | | | | |
|--|--------------------|-----------------------|---|--|
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | <i>Adresse de l'immeuble :</i> 171 avenue Saint Lambert 06100 NICE | |
| <i>N° dossier :</i> 2014-03-076 | | | | |
| <i>N° planche :</i> 8/15 | <i>Version :</i> 1 | <i>Type :</i> Croquis | | |
| <i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic | | | <i>Bâtiment – Niveau :</i> Rez de chaussée B | |

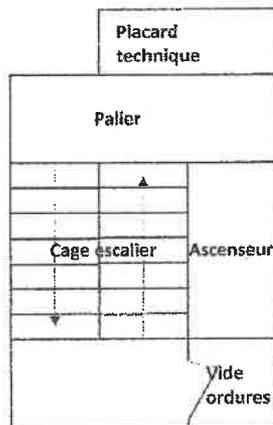
Document sans échelle remis à titre indicatif



| Légende | |
|---|-----------------|
| | Zone amiantée |
| | Élément amianté |
| Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté. | |

| | | | | |
|--|--------------------|-----------------------|---|--|
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | <i>Adresse de l'immeuble :</i> 171 avenue Saint Lambert 06100 NICE | |
| <i>N° dossier :</i> 2014-03-076 | | | | |
| <i>N° planche :</i> 9/15 | <i>Version :</i> 1 | <i>Type :</i> Croquis | | |
| <i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic | | | <i>Bâtiment -- Niveau :</i> 1er étage B | |

Document sans échelle remis à titre indicatif

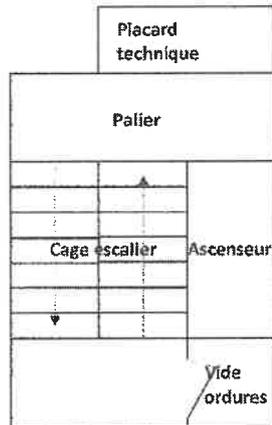


| Légende | |
|---------|-----------------|
| | Zone amiantée |
| | Élément amianté |

Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté.

| | | | | |
|--|-------------|----------------|---|--|
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | <i>Adresse de l'immeuble :</i> 171 avenue Saint Lambert 06100 NICE | |
| N° dossier : 2014-03-076 | | | | |
| N° planche : 10/15 | Version : 1 | Type : Croquis | | |
| <i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic | | | <i>Bâtiment – Niveau :</i> 2ème étage B | |

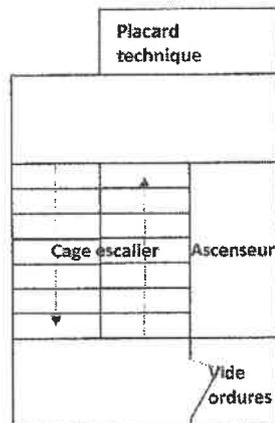
Document sans échelle remis à titre indicatif



| Légende | |
|---|-----------------|
| | Zone amiantée |
| | Élément amianté |
| Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté. | |

| | | | | |
|--|--------------------|-----------------------|---|--|
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | <i>Adresse de l'immeuble :</i> 171 avenue Saint Lambert 06100 NICE | |
| <i>N° dossier :</i> 2014-03-076 | | | | |
| <i>N° planche :</i> 11/15 | <i>Version :</i> 1 | <i>Type :</i> Croquis | | |
| <i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic | | | <i>Bâtiment – Niveau :</i> 3ème étage B | |

Document sans échelle remis à titre indicatif

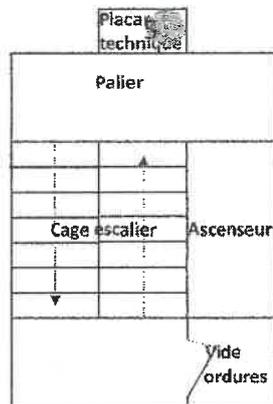


| Légende | |
|---------|-----------------|
| | Zone amiantée |
| | Élément amianté |

Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté.

| | | | | |
|--|-------------|----------------|---|--|
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | <i>Adresse de l'immeuble :</i> 171 avenue Saint Lambert 06100 NICE | |
| N° dossier : 2014-03-076 | | | | |
| N° planche : 12/15 | Version : 1 | Type : Croquis | | |
| <i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic | | | <i>Bâtiment – Niveau :</i> 4ème étage B | |

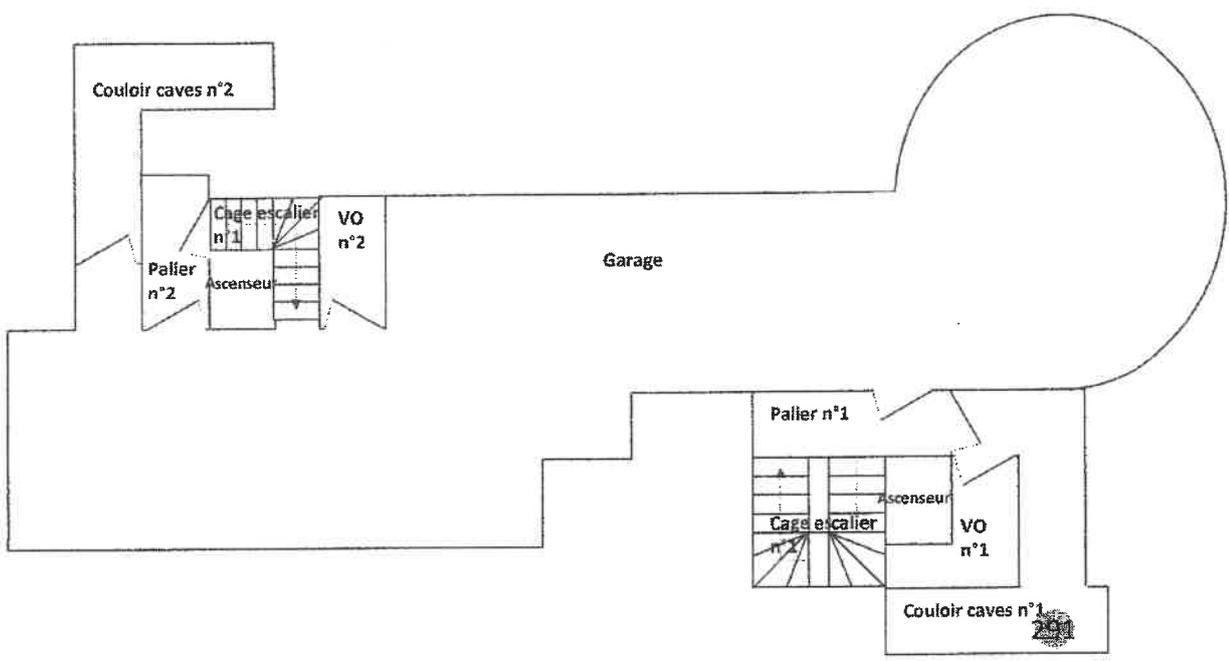
Document sans échelle remis à titre indicatif



| Légende | |
|---|-----------------|
| | Zone amiantée |
| | Élément amianté |
| Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté. | |

| | | | | |
|---|-------------|----------------|--|--|
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | Adresse de l'immeuble : 171 avenue Saint Lambert 06100 NICE | |
| N° dossier : 2014-03-076 | | | | |
| N° planche : 13/15 | Version : 1 | Type : Croquis | | |
| Origine du plan : Cabinet de diagnostic | | | Bâtiment -- Niveau : Niveau -1 | |

Document sans échelle remis à titre indicatif

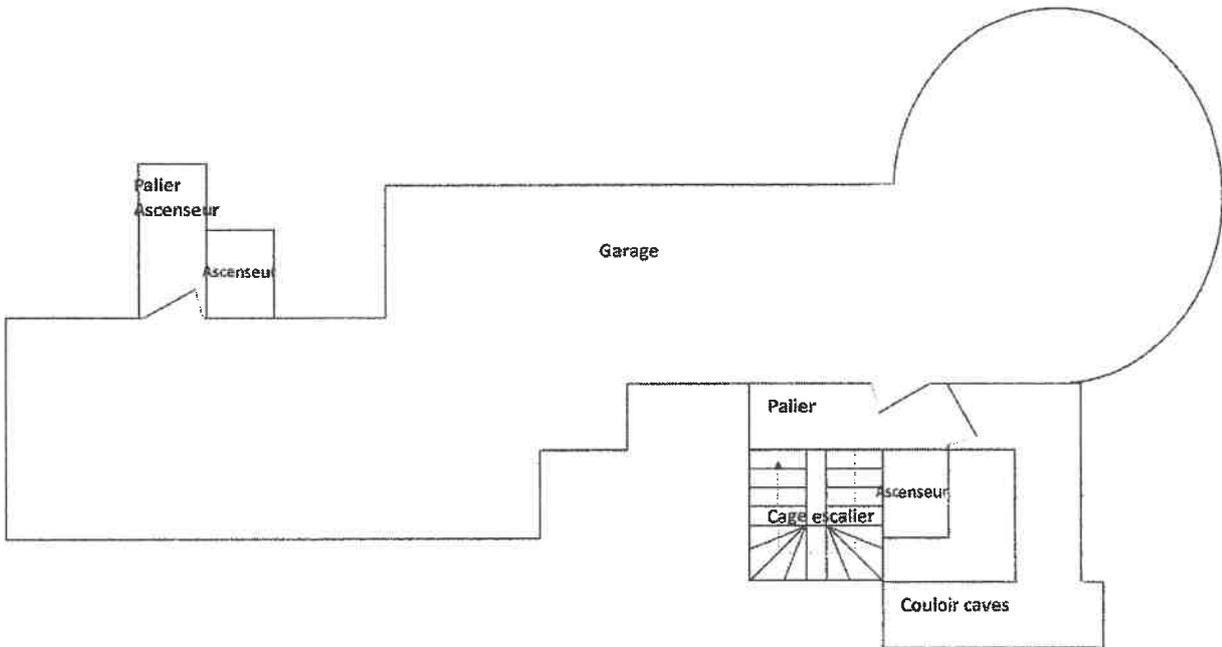


| Légende | |
|---------|-----------------|
| | Zone amiantée |
| | Élément amianté |

Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté.

| | | | | |
|--|--------------------|-----------------------|---|--|
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | <i>Adresse de l'immeuble :</i> 171 avenue Saint Lambert 06100 NICE | |
| <i>N° dossier :</i> 2014-03-076 | | | | |
| <i>N° planche :</i> 14/15 | <i>Version :</i> 1 | <i>Type :</i> Croquis | | |
| <i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic | | | <i>Bâtiment – Niveau :</i> Niveau -2 | |

Document sans échelle remis à titre indicatif

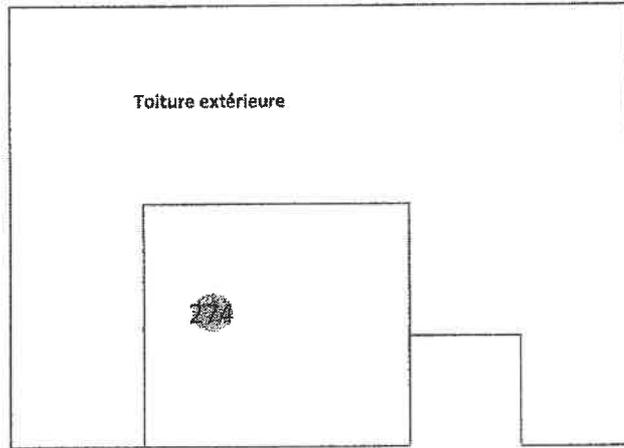


| Légende | |
|---------|-----------------|
| | Zone amiantée |
| | Élément amianté |

Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté.

| | | | | |
|--|--------------------|-----------------------|---|--|
| PLANCHE DE REPERAGE USUEL | | | <i>Adresse de l'immeuble :</i> 171 avenue Saint Lambert 06100 NICE | |
| <i>N° dossier :</i> 2014-03-076 | | | | |
| <i>N° planche :</i> 15/15 | <i>Version :</i> 1 | <i>Type :</i> Croquis | | |
| <i>Origine du plan :</i> Cabinet de diagnostic | | | <i>Bâtiment - Niveau :</i> Extérieur | |

Document sans échelle remis à titre indicatif



| Légende | |
|---|-----------------|
| | Zone amiantée |
| | Élément amianté |
| Chaque pictogramme est accompagné d'un identifiant qui correspond au numéro du matériau ou produit amianté. | |

MATERIAUX ET PRODUITS AMIANTES

Programme de repérage

| Annexe 11 du Code de la Santé Publique - Liste A | |
|--|--|
| Composant à sonder ou à vérifier | |
| Flocages | |
| Calorifugeages | |
| Faux plafonds | |

| Annexe 12 du Code de la Santé Publique - Liste B | |
|--|---|
| Composant de la construction | Partie du composant |
| 1. Parois verticales intérieures | |
| Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs) | Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu |
| Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres | Enduits projetés, panneaux de cloisons |
| 2. Planchers et plafonds | |
| Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres | 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, volets, rebouchage |
| Portes coupe-feu | Joints (tresses, bandes) |
| Vide-ordures | Conduits |
| 4. Éléments extérieurs | |
| Toitures | Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux |
| Bardages et façades légères | Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment) |
| Conduits en toiture et façade | Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée |

États de conservation des matériaux et produits

Matériaux et produits de la Liste A

Il s'agit des flocages, des calorifugeages et des faux plafonds.

Critères utilisés dans les grilles d'évaluation

En cas de présence de flocages ou de calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante, les propriétaires doivent faire évaluer leur état de conservation par un opérateur de repérage certifié, au moyen de grilles d'évaluation définies par arrêté ministériel (article R1334-20 du Code de la Santé Publique, arrêté du 12/12/2012).

Ces grilles d'évaluation tiennent compte notamment de l'accessibilité du matériau, de son degré de dégradation, de son exposition à des chocs et vibrations ainsi que de l'existence de mouvements d'air dans le local.

Obligations réglementaires

En fonction du résultat de l'évaluation (1,2 ou 3), les obligations réglementaires diffèrent (articles R1334-20 et R1334-27 à R1334-29-3 du Code de la Santé Publique) :

■ **1 : Les matériaux ou produits ne sont pas dégradés**

Le propriétaire doit faire procéder à une **évaluation périodique** de l'état de conservation de ces matériaux, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise 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 ou de son usage.

■ **2 : Les matériaux ou produits commencent ou vont commencer à se dégrader**

Le propriétaire doit faire procéder à des **mesures d'empoussièrement** dans l'air, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation.

■ **3 : Les matériaux ou produits sont en mauvais état ou en passe de l'être**

Le propriétaire doit faire procéder à des **travaux de confinement ou de retrait** de ces matériaux, achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date de remise du rapport de repérage ou des résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

En cas de mesures d'empoussièrement

Si le niveau d'empoussièrement est **inférieur ou égal à 5 fibres/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, 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 est **supérieur à 5 fibres/litre**, le propriétaire doit faire procéder à des **travaux de confinement ou de retrait** de l'amiante, qui doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement.

En cas de travaux de confinement ou de retrait

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 5 fibres/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.

À l'issue des travaux de confinement ou de retrait et avant toute restitution des locaux traités, le propriétaire doit faire procéder à un **examen visuel** de l'état des surfaces traitées par un opérateur de repérage certifié, ainsi qu'à une **mesure d'empoussièrement** dans l'air (qui doit être inférieur ou égal à 5 fibres/litre) après démantèlement du dispositif de confinement. Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la Liste A contenant de l'amiante, le propriétaire doit faire procéder à une **évaluation périodique** de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Matériaux et produits de la Liste B

Il s'agit des matériaux et produits autres que les flocages, les calorifugeages et les faux plafonds.

Critères utilisés dans la grille d'évaluation

En cas de présence de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante, les propriétaires doivent faire évaluer leur état de conservation par un opérateur de repérage certifié, au moyen d'une grille d'évaluation définie par arrêté ministériel (article R1334-21 du Code de la Santé Publique, arrêté du 12/12/2012).

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte : les agressions physiques intrinsèques au local ou zone (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ; la sollicitation des matériaux et produits liée à l'usage 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, un défaut d'entretien des équipements, etc...

Recommandations réglementaires

En fonction du résultat de l'évaluation de l'état de conservation et du risque de dégradation des produits et matériaux contenant de l'amiante, le rapport de repérage émet des recommandations de gestion adaptées aux besoins de protection des personnes (arrêté du 12/12/2012) :

■ **EP : Évaluation périodique**

Le type de matériau ou produit, 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.

Cette évaluation périodique consiste 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.

■ **AC1 : Action corrective de 1^{er} niveau**

Le type de matériau ou produit, 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. Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

Cette action corrective consiste à :

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

■ **AC2 : Action corrective de 2nd niveau**

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action concernant l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation.

Cette action corrective consiste à :

- Prendre, tant que les mesures de protection ou de retrait 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 cas de travaux de confinement ou de retrait

Lorsque des travaux de confinement ou de retrait de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiments occupés ou fréquentés, le propriétaire doit faire procéder à un **examen visuel** de l'état des surfaces traitées par un opérateur de repérage certifié, ainsi qu'à une **mesure d'empoussièrement** dans l'air (qui doit être inférieur ou égal à 5 fibres/litre) après démantèlement du dispositif de confinement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique).

Extraits réglementaires

Article R1334-14 du Code de la Santé Publique

I. – Les articles de la présente section s'appliquent, sauf disposition contraire, aux immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. [...]

Article R1334-17 du Code de la Santé Publique

Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

Article R1334-18 du Code de la Santé Publique

Les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R1334-15 à R1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

Article R1334-29-5 du Code de la Santé Publique

I. – Les propriétaires mentionnés aux articles R1334-17 et R1334-18 constituent et conservent un dossier intitulé « dossier technique amiante » comprenant les informations et documents suivants :

- 1° Les rapports de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante ;
- 2° Le cas échéant, la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre ;
- 3° Les recommandations générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits, notamment procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets ;
- 4° Une fiche récapitulative.

Le « dossier technique amiante » est tenu à jour par le propriétaire et intègre les éléments relatifs aux matériaux et produits contenant de l'amiante découverts à l'occasion de travaux ou d'opérations d'entretien.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de la santé et du travail précise les modalités d'application du présent article et définit le contenu de la fiche récapitulative et les recommandations générales de sécurité mentionnés aux 3° et 4° du présent I.

II. – Le « dossier technique amiante » mentionné au I est :

- 1° Tenu par le propriétaire à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail. Ces personnes sont informées des modalités de consultation du dossier ;
- 2° Communiqué par le propriétaire aux personnes et instances suivantes, sur leur demande et dans le cadre de leurs attributions respectives :
 - a) Agents ou services mentionnés au premier alinéa de l'article L1312-1, aux articles L1421-1 et L1435-7 et au deuxième alinéa de l'article L1422-1 ;
 - b) Inspecteurs et contrôleurs du travail ;
 - c) Inspecteurs d'hygiène et sécurité ;
 - d) Agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics ;
 - e) Agents du ministère chargé de la construction mentionnés à l'article L151-1 du code de la construction et de l'habitation ;
 - f) Inspecteurs de la jeunesse et des sports ;
 - g) Personnes chargées de l'inspection des installations classées et des installations nucléaires de base mentionnées à l'article L514-5 du code de l'environnement ;
 - h) Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;
 - i) Toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti.

Le propriétaire conserve une attestation écrite de la communication du dossier à ces personnes.

III. – La fiche récapitulative du « dossier technique amiante » est communiquée par le propriétaire dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble bâti et, si cet immeuble comporte des locaux de travail, aux employeurs.

MARIANI Davide / NEMERY SANDRA

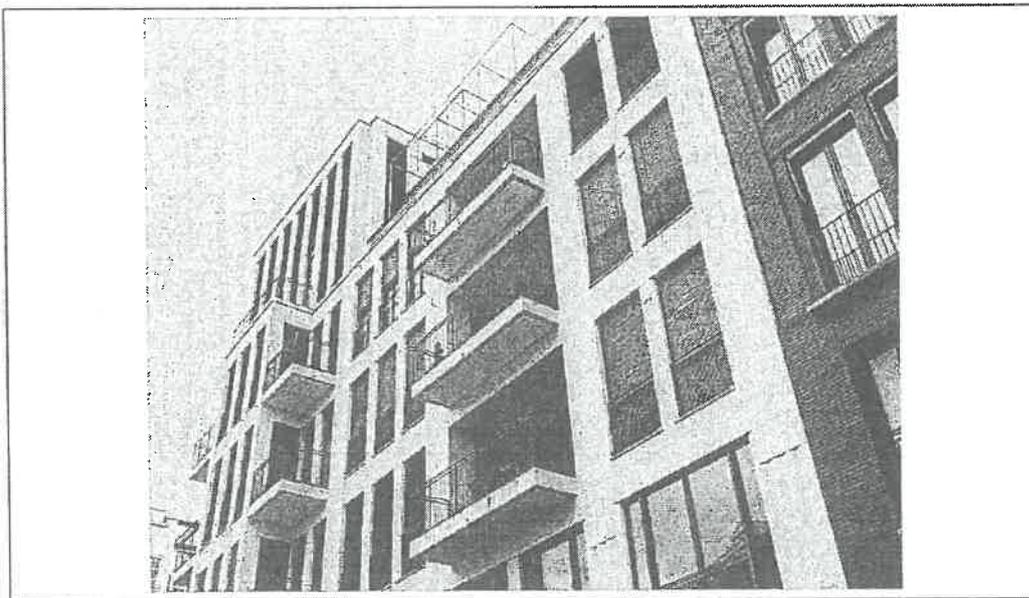


NICE, le mercredi 14 septembre 2022

Bien chez soi!

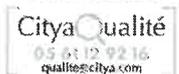
**RESIDENCE L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC 171 AVENUE SAINT LAMBERT-
06100 NICE**

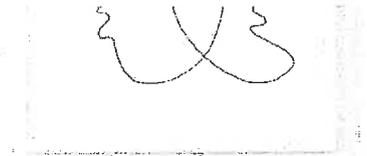
**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du mercredi 14 septembre 2022**



Citya Nice - 18 rue de l'Hôtel des Postes 06000 Nice - Tél. 04 93 85 08 50 - nice.contact@citya.com

SARL au capital de 1 000 000 € - RCS Nice 348155219 - Carte professionnelle N° 06052016000010907 délivrée par la CCI Nice Côte d'Azur
Garantie financière : GAUJAN - 89 rue La Boétie 75008 Paris - N° ORIAS 13 004 862





PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : MARIANI Davide
- dmariani@citya.com -

Comptable : LEBRAUD Caroline
- clebraud@citya.com -

Assistante : NEMERY SANDRA
- snemery@citya.com -

Négociateur Transaction : SABBAH CECILE
- csabbah@citya.com - 06.33.23.96.00

Le mercredi 14 septembre 2022 à 17h00, les copropriétaires de la résidence L'ALDEBARAN 4 AVENUE DU PARC 171 AVENUE SAINT LAMBERT- 06100 NICE se sont réunis CITYA NICE 18 RUE HOTEL DES POSTES 06000 NICE en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA NICE, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA NICE est représenté par MARIANI Davide.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 16 copropriétaires sur 37 sont présents ou valablement représentés et représentent 5016 tantièmes / 10000 tantièmes.

Madame AMBROSINO HENRIETTE (273) - Madame BERCHI MARIE PASCALE (62) - Madame CAUVIN TOUBOUL ODILE (386) représentant M. et Mme LENORMAND J-Philippe Clotilde (354), Madame THOURET ANNIE (351) - Madame COGNET Michèle (253) représentant Madame CASTIGLIONE VERONIQUE (215) - Madame COSSON Mauricette (361) - M. et Mme KADDOURA HAYSSAM Serge (353) représentant PEYRON N ET L (394) - Monsieur KARSENTY PATRICK (325) - Madame LEPAGE CATHERINE (285) - Madame MOUNIER Virginie (354) - Melle RAYBAUDI CHRISTIANE (388) - Madame SANCHEZ ANDREE (366) - Madame SIMONETTI Valerie (296) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Monsieur ATALAINHA ARMAND (289), M. ou Mme BERTRAND (51), Madame CAGNOLI SYLVIANE (390), Monsieur COHEN ROLAND (291), M. ou Mme DUBOIS MIREILLE (77), Madame EPELY JULIE (420), Melle GEROMEY CHANTAL (51), Madame GIOAN louise (318), Madame GRANDCLAUDE Françoise (54), Société JOC (295), M. ou Mme JOVANOVIC GROFO ET VICHNIA (434), Madame LAMOUCI GHARIBIA (396), M. et Mme LOPEZ Victoriano (130), Madame MARIA LAROSE ELSIE (153), MORGANT CHAVANNE JACQUES & JEANNE (394), Monsieur ORSONI RUDY (296), M. ou Mme PACHECO ROSADO - SAINT DIZIER (38), Société PETITES LOCATIONS ex sea money (151), Melle POUTIER MANON (156), S.C.I SEJF (260), Madame VIVIEN REGINE (340),

représentant 4984 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : MME TOUBOUL

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.

Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5016 tantièmes / 5016 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 5016 tantièmes / 5016 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : M.KARSENTY

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.

Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5016 tantièmes / 5016 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 5016 tantièmes / 5016 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/04/2021 au 31/03/2022.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/04/2021 au 31/03/2022.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/04/2021 au 31/03/2022 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale (n'a pas d'observations particulières à formuler) après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/04/2021 au 31/03/2022, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, (après en avoir délibéré), approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 71.190,65 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 62 tantièmes / 5016 tantièmes.
BERCHI MARIE PASCALE (62),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 4954 tantièmes / 5016 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 4954 tantièmes / 4954 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA NICE représenté par Monsieur Didier MARIE son Président, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 0605 2016 000 010 907 délivrée par la Préfecture des Alpes-Maritimes, Garantie Financière assurée par la GALIAN, 89 Rue de la Boétie 75008 PARIS.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 An qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 15.09.2022 pour se terminer le 30.09.2023.

Le syndic fera un geste commerciale d'un montant de 200 Euros

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5016 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5016 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°05 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.

Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5016 tantièmes / 5016 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 5016 tantièmes / 5016 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01.04.2023 au 31.03.2024. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01.04.2023 et finissant le 31.03.2024 arrêté à la somme de 80.000 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.

Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5016 tantièmes / 5016 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5016 tantièmes / 5016 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 1 an sont :

Madame CAUVIN TOUBOUL ODILE, Madame LEPAGE CATHERINE, PEYRON N ET L, Madame SANCHEZ ANDREE, M. et Mme LOPEZ, Madame COGNET.

Sont candidats:

MME TOUBOUL, MME SANCHEZ, MME COGNET MME LEPAGE, M. PEYRON

SI A LA DEMANDE DE L'AG LE VOTE SE FAIT EN GLOBAL SUPPRIMER LA PHRASE ENTRE PARENTHESE, l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre(s) du conseil syndical :

MME TOUBOUL, MME SANCHEZ, MME COGNET MME LEPAGE, M. PEYRON

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5016 tantièmes / 10000 tantièmes.

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

Soit 5016 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°07 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.

Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5016 tantièmes / 5016 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 5016 tantièmes / 5016 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 500 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5016 tantièmes / 10000 tantièmes.

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

Soit 5016 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°08 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.

Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5016 tantièmes / 5016 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 5016 tantièmes / 5016 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1.500 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5016 tantièmes / 10000 tantièmes.

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

Soit 5016 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°09 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.
Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5016 tantièmes / 5016 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 5016 tantièmes / 5016 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Création de l'avance constituant la réserve (Ex fonds de roulement). Ce montant égal à 1/6ème du budget prévisionnel sera appelé en charges générales. (Attention article 26 car non prévu au règlement de copropriété). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale, conformément à l'Article 35 du décret du 17 mars 1967, décide que l'avance constituant la réserve (fonds de roulement), non prévue au règlement de copropriété, sera fixée à 13.300 EUROS TTC ; ce qui représente 1/6ème du budget prévisionnel.

Ce montant sera réajusté chaque année par les soins du syndic automatiquement en fonction du nouveau budget voté sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'assemblée, de sorte que son montant soit toujours égal à 1/6ème dudit budget prévisionnel.

L'assemblée générale autorise le syndic à déplacer la somme de 10.000 Euros depuis le Fond ALUR pour financer l'avance constituant la réserve.

Si la présente résolution Création de l'avance constituant la réserve est refusée, et dans le cas où le compte bancaire serait débiteur, les copropriétaires seraient convoqués en assemblée générale supplémentaire.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5016 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5016 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°10 a: 2^{ème} vote à l'article 25-1

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.
Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5016 tantièmes / 5016 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 5016 tantièmes / 5016 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Point concernant les procédures en cours.

Procédure PETITE LOCATION :

La procédure est toujours en cours, à ce jour, la dette s'élève à 26.792,92 Euros.

L'administrateur judiciaire a chiosé le liquidateur.

Le 01.12.2021 : Audience en vue de l'analyse des offres d'achat des biens.

Le 14.01.2022 : Audience pour offre d'achat des biens car celles de Décembre étaient trop faibles.

Le 11.04.2022 : Tous les offrant ont retiré leur offre sauf un mais pas pour le bien au sein de la copropriété.

Le 02.08.2022 : Les dirigeants de la société LES PETITES LOCATIONS multiplient les recours dilatoires, pour essayer de bloquer la procédure de faillite et les ventes.

Le liquidateur essaie de vendre les actifs immobiliers.

Toutefois c'est très compliqué car si la liquidation judiciaire est annulée, les ventes sont également nulles.

C'est la raison pour laquelle les procédures traînent.

Procédure JOVANOVIC :

à ce jour, la dette s'élève à 15.427,48 Euros.

En Juillet, nous avons reçu un Règlement de 1.350,00 Euros, le service contentieux a proposé la mise en place d'un échéancier afin de régler la dette.

Le service contentieux attends le solde du jugement afin de pouvoir refaire le dossier à l'avocat sur les bonnes sommes dues.

Le 10.06.2022 nous avons reçu le jugement condamne JOVANOVIC à payer 16.027,20 Euros au 07.01.2022 plus charge à venir jusqu'au 31.03.2023 plus 1.200 Euros pour l'article 700 et le comdanne à payer les depenses.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°12: Point d'information concernant les travaux sur la chaudiere collective.

L'assemblée générale du 22.09.2021 à la résolution N° 20 avait approuvé les travaux pour leremplacement de l'electrovannede la chaudiere afin de baisser les nuisances sonores denoncé par M.KARSENTY.

En date du 01/03/2022, le chauffagiste nous informe que l'electrovanne n'est plus disponible en stock.

Afin de pouvoir baisser les nuisances sonores, il propose de remplacer l'ensemble de la chaudiere.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°13: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le remplacement de la chaudiere. Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical (et après en avoir délibéré),décide d'effectuer les travaux suivants : remplacement de la chaudiere

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

GAILLEURD pour un montant de 31.677,75

L'assemblée générale décide de voter un budget 40.000 Euros afin de financer le remplacement la chaudiere.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 40.000 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges chauffage

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 4 trimestres :

25 % soit 10.000 EUROS exigible le 01.11.2022

25 % soit 10.000 EUROS exigible le 01.01.2023

25 % soit 10.000 EUROS exigible le 01.04.2023

25 % soit 10.000 EUROS exigible le 01.07.2023

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 519 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 519 tantièmes.

Votes pour : 15 copropriétaire(s) représentant 519 tantièmes / 519 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 519 tantièmes / 519 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maitre d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : remplacement de la chaudiere précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 2,5% HT du montant HT des travaux soit 1.200,00 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 13.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5016 tantièmes.

Votes pour : 16 copropriétaire(s) représentant 5016 tantièmes / 5016 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 5016 tantièmes / 5016 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h49

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance



CITYA NICE

Directeur (trice),

Didier MARIE

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,



CITYA NICE

Gestionnaire Copropriété,

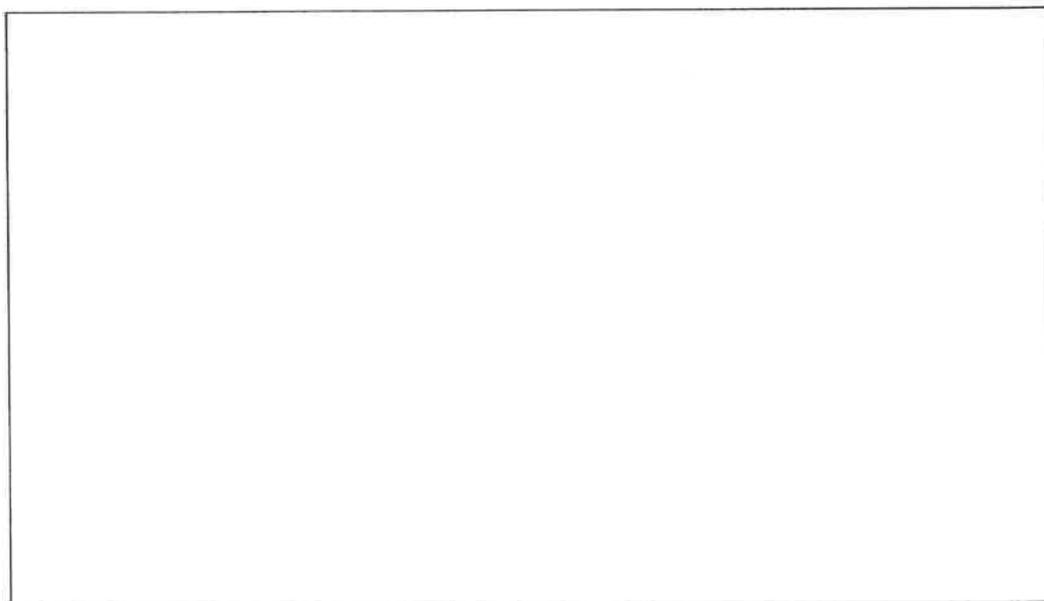
MARIANI Davide



1585

**RESIDENCE L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC 171 AVENUE SAINT LAMBERT-
06100 NICE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du mercredi 28 juin 2023**





3 2 3

PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : MARIANI Davide
- dmariani@citya.com -

Comptable : TIMBERT LAURENE
- ltimbert@citya.com -

Assistante : NEMERY SANDRA
- snemery@citya.com -

Négociateur Transaction : SABBAH CECILE
- csabbah@citya.com - 06.33.23.96.00

Le mercredi 28 juin 2023 à 18h00, les copropriétaires de la résidence L'ALDEBARAN 4 AVENUE DU PARC 171 AVENUE SAINT LAMBERT- 06100 NICE se sont réunis CITYA NICE 18 RUE HOTEL DES POSTES 06000 NICE en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA NICE, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA NICE est représenté par MARIANI Davide.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 19 copropriétaires sur 37 sont présents ou valablement représentés et représentent 5596 tantièmes / 10000 tantièmes.

Madame AMBROSINO HENRIETTE (273) - Madame COGNET Michèle (253) représentant Madame CASTIGLIONE VERONIQUE (215) - Madame COSSON Mauricette (361) - Monsieur FREGUGLIA Antoine (153) - Madame GIOAN louise (318) - Monsieur KARSENTY PATRICK (325) - Madame LEPAGE CATHERINE (285) représentant Madame GRANDCLAUDE Françoise (54) - MME REBOULOT représentant Madame EPELY JULIE (420) - Madame MOUNIER Virginie (354) - Melle RAYBAUDI CHRISTIANE (388) - Madame SANCHEZ ANDREE (366) représentant M. et Mme KADDOURA HAYSSAM Serge (353), PEYRON N ET L (394) - Madame SIMONETTI Valerie (296) - Madame TOUBOUL CAUVIN ODILE (386) représentant Madame BERCHI MARIE PASCALE (62) - Madame VIVIEN REGINE (340) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Monsieur ATALAINHA ARMAND (289), M. ou Mme BERTRAND (51), Madame CAGNOLI SYLVIANE (390), Monsieur COHEN ROLAND (291), M. ou Mme DUBOIS MIREILLE (77), Melle FONCROSE GEROMEY CHANTAL (51), Société JOC (295), M. ou Mme JOVANOVIC GROFO ET VICHNIA (434), Madame LAMOUCHE GHARBA (396), M. et Mme LENORMAND J-Philippe Clotilde (354), M. et Mme LOPEZ Victoriano (130), MORGANT CHAVANNE JACQUES & JEANNE (394), Monsieur ORSONI RUDY (296), M. ou Mme PACHECO ROSADO - SAINT DIZIER (38), Société PETITES LOCATIONS ex sea money (151), Melle POUTIER MANON (156), S.C.I SEJF (260), Madame THOURET ANNIE (351),

représentant 4404 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : MME TOUBOUL

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5596 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5596 tantièmes.

Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 5596 tantièmes / 5596 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 5596 tantièmes / 5596 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : MME LEPAGE

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5596 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5596 tantièmes.

Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 5596 tantièmes / 5596 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 5596 tantièmes / 5596 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/04/2022 au 31/03/2023 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

(Le syndic informe l'assemblée générale que la facture d'eau ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été transmises sont annexées à la présente convocation conformément à l'article 24-11 de la loi du 10 juillet 1965. Les propriétaires bailleurs sont tenus de transmettre à leur locataire les informations reçues par le syndic.)

L'assemblée générale (n'a pas d'observations particulières à formuler) après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/04/2022 au 31/03/2023, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, (après en avoir délibéré), approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 96.668,57 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5596 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5596 tantièmes.

Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 5596 tantièmes / 5596 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 5596 tantièmes / 5596 tantièmes.

Arrivent en cours de résolution : POUTIER MANON (156) (18:26:00) -

RESOLUTION N°04: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA NICE représenté par Monsieur Didier MARIE son Président, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 0605 2016 000 010 907 délivrée par la Préfecture des Alpes-Maritimes, Garantie Financière assurée par la GALIAN, 89 Rue de la Boétie 75008 PARIS.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an et 3 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 29.06.2023 pour se terminer le 30.09.2024.

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 10000 tantièmes.

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

Soit 5752 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Décision du syndicat de souscrire un contrat de prestations d'assistance technique d'urgence 24/24h 7/7j pour les parties communes. (contrat joint à la convocation en annexes). Article 24

L'Assemblée Générale prend connaissance des nouvelles dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 qui autorisent depuis le 1er juin 2020 le syndicat à conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic.

Ainsi le syndicat décide :

- de souscrire au contrat d'assistance technique d'urgence 24/24h et 7/7j concernant les désordres en parties communes suivant les conditions jointes au contrat. Le prix sera de 1.20 EUROS TTC par lot principal et par mois.

L'assemblée générale prend acte que ce contrat sera résiliable sur simple décision de l'assemblée générale.

Cette dépense sera intégrée au budget prévisionnel et répartie selon la clé de répartition des charges générales.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 658 tantièmes / 5596 tantièmes.

GIOAN louise (318), VIVIEN REGINE (340),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5596 tantièmes.

Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 4938 tantièmes / 5596 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 4938 tantièmes / 4938 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01.04.2024 au 31.03.2025. Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01.04.2024 et finissant le 31.03.2025 arrêté à la somme de 85.000 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 1 an/3 ans est/sont :

Madame TOUBOUL CAUVIN ODILE, Madame LEPAGE CATHERINE, PEYRON N ET L, Madame SANCHEZ ANDREE, Madame COGNET.

Sont candidats:

MME TOUBOUL, MME SANCHEZ, MME LEPAGE, MME COGNET, M.PEYRON

l'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membres du conseil syndical :

MME TOUBOUL, MME SANCHEZ, MME LEPAGE, MME COGNET, M.PEYRON

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5752 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 600 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5752 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1.200 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 10000 tantièmes.
 GIOAN louise (318),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.
Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 5434 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 5434 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Réalisation d'un Diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif. Choix du prestataire. Article 24

Abstentions : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

AMBROSINO HENRIETTE (273), BERCHI MARIE PASCALE (62), CASTIGLIONE VERONIQUE (215), COGNET Michèle (253), COSSON Mauricette (361), EPELY JULIE (420), FREGUGLIA Antoine (153), GIOAN louise (318), GRANDCLAUDE Françoise (54), KADDOURA HAYSSAM Serge (353), KARSENTY PATRICK (325), LEPAGE CATHERINE (285), MOUNIER Virginie (354), PEYRON N ET L (394), POUTIER MANON (156), RAYBAUDI CHRISTIANE (388), SANCHEZ ANDREE (366), SIMONETTI Valerie (296), TOUBOUL CAUVIN ODILE (386), VIVIEN REGINE (340),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752

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

Soit 0 tantièmes / 0 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de l'étanchéité de la terrasse AMBROSINO(Devis BTE06) Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises :

BTE 06 pour un montant de 13.382,15 Euros

ERA Batiment pour un montant de 12.955,80 Euros

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :réfection de l'étanchéité de la terrasse AMBROSINO

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées : BTE 06

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise BTE 06 prévue pour un montant prévisionnel de 13.382,15 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 13.382,15 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.

Votes contre : 19 copropriétaire(s) représentant 5412 tantièmes / 5752 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 340 tantièmes / 5752 tantièmes.

VIVIEN REGINE (340),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 5412 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°11 a: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de l'étanchéité de la terrasse AMBROSINI (Devis ERA) Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : la réfection de l'étanchéité de la terrasse AMBROSINI

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées :ERA Batiment

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ERA Batiment prévue pour un montant prévisionnel de 12.955, 80 EUROS TTC.

L'assemblée générale décide de ne pas souscrire d'assurance dommage ouvrage

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 12.955, 80 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en

3 trimestres : 33 % soit 4.318,6 EUROS exigible le 01.09.2023,

33 % soit 4.318,6 EUROS exigible le 01.10.2023,

33 % soit 4.318,6 EUROS exigible le 01.11.2023.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.

Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : réfection de l'étanchéité de la terrasse AMBROSINI précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 2 % HT du montant HT des travaux soit 282 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 11.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.

Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de l'étanchéité de la terrasse ORSONI (Devis BTE06) Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises :

BTE 06 pour un montant de 14.495,23 Euros

ERA Batiment pour un montant de 13.922,24 Euros

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : la réfection de l'étanchéité de la terrasse ORSONI

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées : BTE06

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise BTE06 prévue pour un montant prévisionnel de 14.495,23 EUROS TTC.

L'assemblée générale décide de souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant deEUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 14.495,23 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.

Votes contre : 19 copropriétaire(s) représentant 5412 tantièmes / 5752 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 340 tantièmes / 5752 tantièmes.

VIVIEN REGINE (340),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

Soit 5412 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°13 a: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de l'étanchéité de la terrasse ORSONI (Devis ERA) Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : la réfection de l'étanchéité de la terrasse ORSONI

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées : ERA

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ERA prévue pour un montant prévisionnel de 13.922,24 EUROS TTC. L'assemblée générale décide de ne pas souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage'.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 13.922,24 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en

3 trimestres : 33 % soit 4640,75 EUROS exigible le 01.09.2023,

33 % soit 4640,75 EUROS exigible le 01.10.2023,

33 % soit 4640,75 EUROS exigible le 01.11.2023.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.

Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : la réfection de l'étanchéité de la terrasse ORSONI précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 2 % HT du montant HT des travaux soit 334 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 13.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.

Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Autorisation d'intervention de la société de courtage API FINANCEMENT. Résolution à rajouter OBLIGATOIREMENT avec la Décision de souscrire un emprunt par l'intermédiaire de API FINANCEMENT. Note à supprimer. Article 24

En application des dispositions de l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et de l'article 39 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'autorisation de l'assemblée générale est requise pour toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic.

En l'espèce, la société de courtage API FINANCEMENT est détenue à 100 % par la société ARCHE, laquelle détient également à 100 % la société CITYA IMMOBILIER, syndic de la copropriété.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

A cet égard, l'assemblée générale des copropriétaires est informée que l'offre de financement qui lui est présentée résulte de l'exécution d'un mandat conféré par CITYA à la société de courtage API FINANCEMENT qui agit en application d'une convention conclue avec la Caisse régionale du Crédit Agricole de la Touraine et du Poitou.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 340 tantièmes / 5752 tantièmes.

VIVIEN REGINE (340),

Votes contre : 18 copropriétaire(s) représentant 5094 tantièmes / 5752 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 5752 tantièmes.

GIOAN louise (318),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 5094 tantièmes / 5412 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Décision de souscrire un emprunt à taux fixe auprès du CATP par l'intermédiaire d'API FINANCEMENT. (Même majorité que celle ayant servi à adopter les travaux). Note à supprimer. Article 24

(CETTE RESOLUTION DEVRA ETRE RAJOUTEE AUX RESOLUTIONS TRAVAUX D'UN MONTANT SUPERIEUR A 5000,00 EUROS. CUMUL POSSIBLE DE TRAVAUX EN RESPECTANT LES DEUX CONDITIONS CI DESSOUS:

Pour que les travaux soient éligibles au prêt, il faudra :

- 1) Au minimum 2 copropriétaires emprunteurs
- 2) Montant minimum de 5.000 EUROS emprunté pour ces travaux.

SUPPRIMER TOUT LE PARAGRAPHE CI DESSUS).

L'article 25-3 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à se prononcer sur les travaux mentionnés à l'article 26-4, la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux est inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

L'Assemblée Générale confère à, Syndic, au nom et pour le compte du Syndicat des Copropriétaires, tous pouvoirs à l'effet de :

- Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant,
- Recenser les copropriétaires qui consentent à souscrire à l'emprunt auprès de l'établissement financier CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU par l'intermédiaire de la Société API FINANCEMENT dûment mandatée à cet effet. Le syndicat des copropriétaires retient l'offre d'une durée deannées au taux TAEG (Taux Annuel Effectif Global) deet donne tout pouvoir au syndic pour la signature du mandat avec API FINANCEMENT,
- Transmettre par l'intermédiaire de la Société API FINANCEMENT à l'établissement financier CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU toutes informations nécessaires à l'envoi d'une proposition commerciale,
- Déléguer à l'organisme prêteur l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoires en cas de sinistre total ou partiel.

- Solliciter par l'intermédiaire de la Société API FINANCEMENT un prêt auprès du CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU dont le montant ne pourra dépasser la somme du coût des dépenses liées aux travaux dus par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts. L'acceptation du financement est subordonnée à une étude de solvabilité réalisée par le CREDIT AGRICOLE DE LA TOURAINE ET DU POITOU.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes contre : 19 copropriétaire(s) représentant 5434 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 5752 tantièmes.
 GIOAN louise (318),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 5434 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet l'installation d'un adoucisseur Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : entreprise GAILLEURD

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical (et après en avoir délibéré), décide d'effectuer les travaux suivants : l'installation d'un adoucisseur

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées : l'installation d'un adoucisseur

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise GAILLEURD prévue pour un montant prévisionnel de 8.697,71 EUROS TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes contre : 20 copropriétaire(s) représentant 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 5752 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°18: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

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

RESOLUTION N°19: Individualisation des frais de chauffage ou de rafraichissement. Article 24

Suivant l'arrêté du 6 septembre 2019, le syndic informe les copropriétaires que leur immeuble est concerné par l'obligation d'individualiser les frais de chauffage ou de rafraichissement.

À défaut, une amende pouvant aller jusqu'à 1 500,00 EUROS par an et par logement pourrait être appliquée.

Suite à l'étude de faisabilité technique et du calcul de la rentabilité de l'installation d'un tel dispositif au regard des économies susceptibles d'être réalisées, le syndicat des copropriétaires prend acte de l'obligation d'installer des compteurs individuels ou des répartiteurs sur chaque radiateur (retenir la solution adaptée).

Le syndic rappelle qu'avant toute installation, les radiateurs doivent être munis à la charge du propriétaire de robinets thermostatiques.

La règle de répartition devra se faire de la façon suivante :

- a) 70 % des frais de combustible seront répartis en fonction des consommations individuelles,
- b) 30 % continueront à être répartis en fonction des tantièmes de chauffage.

Après avoir pris connaissance des propositions des entreprises : OCEA l'assemblée générale décide de retenir OCEA.

Le démarrage des travaux est prévu à la date du

Si nécessaire, un repérage amiante avant travaux, devenu obligatoire suite à la parution de l'arrêté du 16 juillet 2019, devra être réalisé sur chaque installation.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise OCEA prévue pour un montant prévisionnel de EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes contre : 13 copropriétaire(s) représentant 3503 tantièmes / 5752 tantièmes.
Votes pour : 7 copropriétaire(s) représentant 2249 tantièmes / 5752 tantièmes.
 EPELY JULIE (420), GIOAN louise (318), KADDOURA HAYSSAM Serge (353), POUTIER MANON (156), SANCHEZ ANDREE (366), SIMONETTI Valerie (296), VIVIEN REGINE (340),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 3503 tantièmes / 5752 tantièmes.

RESOLUTION N°20: Point concernant les procédures en cours
Procédure PETITES LOCATIONS :

La procédure est toujours en cours, à ce jour, la dette s'élève à 26.305,74 Euros.

L'administrateur judiciaire à chios le liquidateur.

Le 01.12.2021 : Audience en vue de l'analyse des offres d'achat des biens.

Le 14.01.2022 : Audience pour offre d'achat des biens car celles de Décembre étaient trop faibles.

Le 11.04.2022 : Tous les offrant ont retiré leur offre sauf un mais pas pour le bien au sein de la copropriété.

Le 02.08.2022 : Les dirigeants de la société LES PETITES LOCATIONS multiplient les recours dilatoires, pour essayer de bloquer la procédure de faillite et les ventes.

Le liquidateur essaie de vendre les actifs immobiliers.

Toutefois c'est très compliqué car si la liquidation judiciaire est annulée, les ventes sont également nulles.

28.04.2023 : Le liquidateur remet les bien à la vente.

A noter que depuis JUIN 2022, nous percevons les règlements des appels des fonds.

En date du Juin 2023 nous avons reçu un virement de 10.500 Euros

Procédure JOVANOVIC :

à ce jour, la dette s'élève à 5.469,65 Euros.

En Février, nous avons reçu un Règlement de 14.700,00 Euros, le service contentieux a proposé la mise en place d'un échéancier de 700 euros mensuels afin de régler la dette.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°21: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

1555

5. Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h20

DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1^{ère} phrase du présent alinéa " .
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,



CITYA NICE

Directeur (trice),

Didier MARIE

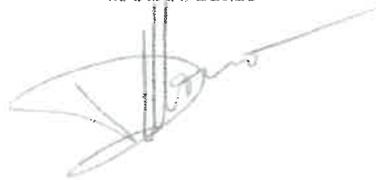
Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,



CITYA NICE

Gestionnaire Copropriété,

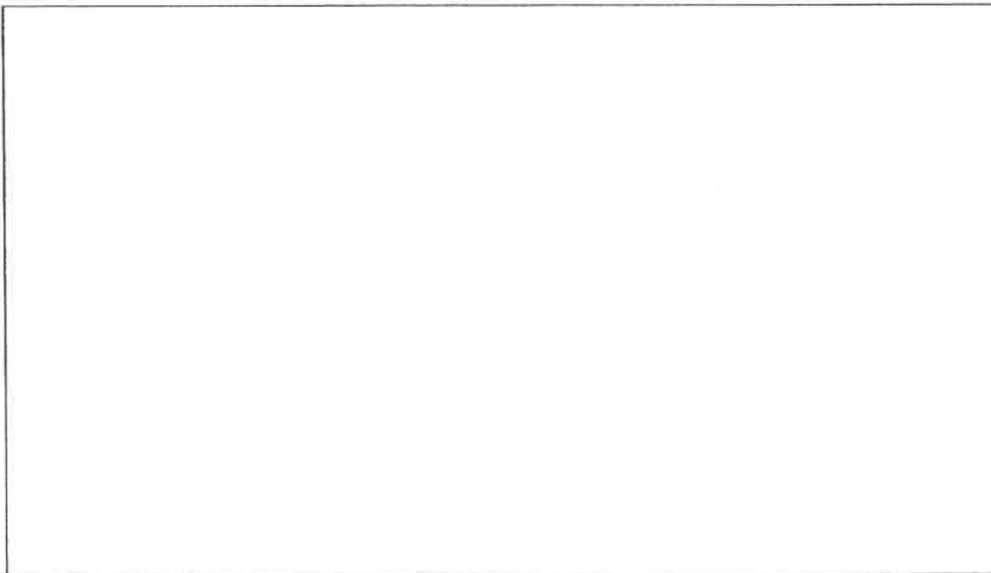
MARIANI Davide



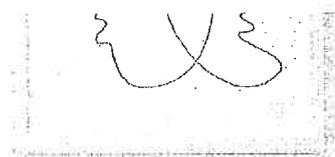
1556

**RESIDENCE L'ALDEBARAN
4 AVENUE DU PARC 171 AVENUE SAINT LAMBERT-
06100 NICE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du jeudi 04 juillet 2024**



1557



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : MARIANI Davide
- dmariani@citya.com -

Comptable : TIMBERT LAURENE
- ltimbert@citya.com -

Assistante : NEMERY SANDRA
- snemery@citya.com -

Négociateur Transaction : SABBAH CECILE
- csabbah@citya.com - 06.33.23.96.00

Le jeudi 04 juillet 2024 à 18h00, les copropriétaires de la résidence L'ALDEBARAN 4 AVENUE DU PARC 171 AVENUE SAINT LAMBERT- 06100 NICE se sont réunis CITYA NICE 18 RUE HOTEL DES POSTES 06000 NICE en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA NICE, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA NICE est représenté par MARIANI Davide.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 26 copropriétaires sur 37 sont présents ou valablement représentés et représentent 7352 tantièmes / 10000 tantièmes.

Madame AMBROSINO HENRIETTE (273) - Madame BERCHI MARIE PASCALE (62) - M. ou Mme BERTRAND François (51) - Madame CASTIGLIONE VERONIQUE (215) - Madame COGNET Michèle (253) représentant Madame GRANDCLAUDE Françoise (54), Madame LEPAGE CATHERINE (285) - Monsieur COHEN ROLAND (291) - Madame COSSON Mauricette (361) - Madame GIOAN louise (318) - M. ou Mme JOVANOVIC GROFO ET VICHNIA (434) - Monsieur KARSENTY PATRICK (325) - M. et Mme LOPEZ Victoriano (93) représentant M. ou Mme PACHECO ROSADO - SAINT DIZIER (38) - MME MOUNIER représentant Madame MOUNIER Virginie (354) - PEYRON N ET L (394) - Melle RAYBAUDI CHRISTIANE (388) - Madame SANCHEZ ANDREE (366) représentant M. et Mme KADDOURA HAYSSAM Serge (390), Madame REBOULOT Brigitte (420) - S.C.I SEJF (260) - Madame SIMONETTI Valérie (296) - Madame THOURET ANNIE (351) - Madame TOUBOUL CAUVIN ODILE (386) - Madame VIVIEN REGINE (340) représentant M. et Mme LENORMAND J-Philippe Clotilde (354) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Monsieur ATALAINHA ARMAND (289), Madame CAGNOLI SYLVIANE (390), M. ou Mme DUBOIS MIREILLE (77), Melle FONCROSE Céline (51), Monsieur FREGUGLIA Antoine (153), Société JOC (295), Madame LAMOUCHE GHARBIA (396), MORGANT CHAVANNE JACQUES & JEANNE (394), Monsieur ORSONI RUDY (296), Société PETITES LOCATIONS ex sea money (151), Melle POUTIER MANON (156),

représentant 2648 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : M.PEYRON

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 7092 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 7092 tantièmes / 7092 tantièmes.

RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : MME VIVIEN

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 7092 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 7092 tantièmes / 7092 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée.

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : M. MARIANI LE SYNDIC

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 7092 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 7092 tantièmes / 7092 tantièmes.

RESOLUTION N°04: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/04/2023 au 31/03/2024.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/04/2023 au 31/03/2024.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°05: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/04/2023 au 31/03/2024 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale (n'a pas d'observation particulière à formuler) après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/04/2023 au 31/03/2024, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, (après en avoir délibéré), approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 73.448,27 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.

Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 7092 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 7092 tantièmes / 7092 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA NICE représenté par Monsieur Didier MARIE son Président, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 0605 2016 000 010 907 délivrée par la Préfecture des Alpes-Maritimes, Garantie Financière assurée par la GALIAN, 89 Rue de la Boétie 75008 PARIS.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 05.07.2024 pour se terminer le 04.07.2025

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 10000 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 7092 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 7092 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01.04.2025 au 31.03.2026 Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01.04.2025 et finissant le 31.03.2026 arrêté à la somme de 85.000 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.

Votes pour : 26 copropriétaire(s) représentant 7352 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 7352 tantièmes / 7352 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 1 an/3 ans est/sont :

Madame TOUBOUL CAUVIN ODILE, Madame LEPAGE CATHERINE, PEYRON N ET L, Madame SANCHEZ ANDREE, Madame COGNET.

Sont candidats: M.TOUBOUL, M.SANCHEZ, M.PEYRON, MME REBOULOT, MME LEPAGE, MME COGNET

l'assemblée générale nomme pour une durée de 1an en qualité de membre(s) du conseil syndical :

M.TOUBOUL, M.SANCHEZ, M.PEYRON, MME REBOULOT, MME LEPAGE, MMECOGNET

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 10000 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 7092 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 7092 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 600 EUROS TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 10000 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 10000 tantièmes.
GIOAN louise (318),

Votes pour : 24 copropriétaire(s) représentant 6774 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6774 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1.200 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 10000 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 10000 tantièmes.
GIOAN louise (318),

Votes pour : 24 copropriétaire(s) représentant 6774 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6774 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Réalisation d'un Diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif. Choix du prestataire. Article 24

L'assemblée générale reconnaît avoir été informée des dispositions de l'article L 126-31 du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui impose que tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique.

En conséquence elle décide, pour ce faire, de faire appel à un prestataire ayant pour mission de rendre un rapport de diagnostic de performance énergétique constitué d'un dossier comportant :

- Les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation,
- L'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;
- L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;
- Une information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans le bâtiment ou partie de bâtiment en cause ;
- Le classement du bâtiment établi en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée et de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation ;
- Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité ;
- Des éléments d'appréciation sur la capacité du bâtiment ou de la partie de bâtiment à assurer un confort thermique en période estivale.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 23 copropriétaire(s) représentant 6750 tantièmes / 7352 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 342 tantièmes / 7352 tantièmes.
BERTRAND François (51), COHEN ROLAND (291),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 6750 tantièmes / 7092 tantièmes.

RESOLUTION N°12: Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux incluant un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou un Audit Energétique. Article 24

Rappel de l'obligation :

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi 2021-1104 dite Loi Climat & Résilience du 22 août 2021, impose la réalisation d'un PPPT pour les copropriétés de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation ET la réalisation d'un DPE, pour tous les immeubles d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 2013 conformément à la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

Le PPPT comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE de la copropriété :

- L'inventaire des travaux par ordre de priorité nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- La prévision des performances énergétiques attendues,
- L'évaluation du coût des travaux,
- La planification des travaux sur les 10 prochaines années,
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 23 copropriétaire(s) représentant 6750 tantièmes / 7352 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 342 tantièmes / 7352 tantièmes.
BERTRAND François (51), COHEN ROLAND (291),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 6750 tantièmes / 7092 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Décision d'effectuer un diagnostic extérieur (balcons et façades) et structurel de la résidence par un bureau d'étude. Article 24

Le parc des immeubles d'habitation collectifs français est un parc vieillissant. En effet, sur un total d'1,5 millions de bâtiments collectifs, on estime que 60% ont plus de 50 ans.

Depuis plusieurs années, nous assistons à des événements, tels que des chutes de balcons ou des effondrements de bâtiments. Vieillesse, manque d'entretien, défauts de conceptions, charges d'exploitation trop importantes... les causes à l'origine de ces drames sont diverses.

Néanmoins, la prévention de ces risques est possible par la réalisation de diagnostics structurels ciblés.

En tant que Syndic de votre résidence, CITYA vous propose d'entreprendre une démarche préventive de diagnostics structurels au sein de votre résidence.

Devis joint(s) à la convocation des entreprises :

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide de faire effectuer un diagnostic extérieur (balcons et façades) et structurel de la résidence par un bureau d'étude.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprisepour un montant de.....EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût de ce diagnostic, d'un montant total de.....EUROS TTC sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges(Générale, Bâtiment, Ascenseur, Escalier etc.....).

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 311 tantièmes / 7352 tantièmes.
BERTRAND François (51), SEJF (260),

Votes contre : 23 copropriétaire(s) représentant 6750 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 291 tantièmes / 7352 tantièmes.
COHEN ROLAND (291),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 6750 tantièmes / 7041 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet les travaux dans la chaufferie suite à la reprise de la société ETC Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : ETC

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : les travaux dans la chaufferie suite à la reprise de la société ETC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ETC prévue pour un montant prévisionnel de 13.669,48 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 13.669,48 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges chauffage.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre soit 13.669,48 EUROS exigible le 06.07.2024.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 29 tantièmes / 736 tantièmes.
SEJF (29),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 37 tantièmes / 736 tantièmes.
GIOAN louise (37),

Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes / 736 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 670 tantièmes / 707 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : les travaux dans la chaufferie suite à la reprise de la société ETC précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3 % HT du montant HT des travaux soit 574 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 14.

Le syndic s'engage a negocier le montant des travaux avec la société ETC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 29 tantièmes / 787 tantièmes.
SEJF (29),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 37 tantièmes / 787 tantièmes.
GIOAN louise (37),

Votes pour : 20 copropriétaire(s) représentant 721 tantièmes / 787 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 721 tantièmes / 758 tantièmes.

RESOLUTION N°16: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de étanchéité avec isolation de la toiture de l'immeuble (devis ERA) Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises :

ERA pour un montant de 51.169,25 Euros TTC

BTE 06 en cours de chiffrage

RESISTANCHE pour un montant de 34.119,25 Euros TTC

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : réfection de étanchéité avec isolation de la toiture de l'immeuble

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ERA prévue pour un montant prévisionnel de 51.169,25 EUROS TTC.

L'assemblée générale décide de souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de 2.334 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de.....EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 51 tantièmes / 7352 tantièmes.
BERTRAND François (51),

Votes contre : 24 copropriétaire(s) représentant 6983 tantièmes / 7352 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 7352 tantièmes.
GIOAN louise (318),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 6983 tantièmes / 7301 tantièmes.

RESOLUTION N°16 a: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de étanchéité avec isolation de la toiture de l'immeuble (devis BTE 06) Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : réfection de étanchéité avec isolation de la toiture de l'immeuble

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise BTE 06 prévue pour un montant prévisionnel de 31.513,45 EUROS TTC.

L'assemblée générale décide de souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de 1987 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 33.500 UROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 51 tantièmes / 7352 tantièmes.
BERTRAND François (51),

Votes contre : 23 copropriétaire(s) représentant 6692 tantièmes / 7352 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 609 tantièmes / 7352 tantièmes.
COHEN ROLAND (291), GIOAN louise (318),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 6692 tantièmes / 7301 tantièmes.

RESOLUTION N°16 b: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de étanchéité avec isolation de la toiture de l'immeuble (devis RESISTANCHE) Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : réfection de étanchéité avec isolation de la toiture de l'immeuble

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise RESISTANCHE prévue pour un montant prévisionnel de 34.119,25 EUROS TTC.

L'assemblée générale décide de souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de 1987 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 36.106,25 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder à utiliser le fond ALUR Arrêté au 01.07.2024 pour un montant de 21.000 EUROS et procéder aux appels de fonds prévisionnels en 2 trimestre(s) : 7.500 EUROS exigible le 01.09.2024 et 7.500 EUROS exigible le 01.11.2024.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.

Votes pour : 26 copropriétaire(s) représentant 7352 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 7352 tantièmes / 7352 tantièmes.

RESOLUTION N°17: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : réfection de l'étanchéité avec isolation précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3% HT du montant HT des travaux soit 1.231 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 16.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 51 tantièmes / 7352 tantièmes.
BERTRAND François (51),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.
SEJF (260),

Votes pour : 24 copropriétaire(s) représentant 7041 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 7041 tantièmes / 7301 tantièmes.

RESOLUTION N°18: Autorisation de convention spéciale pour l'assurance Dommages Ouvrage de la copropriété entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967. Article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété est assurée pour la Dommages-ouvrage, par l'intermédiaire du cabinet CITYA ASSURANCES courtier, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 311 tantièmes / 7352 tantièmes.
BERTRAND François (51), SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.

Votes pour : 24 copropriétaire(s) représentant 7041 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 7041 tantièmes / 7041 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Autorisation d'intervention de la société de courtage API FINANCEMENT. Article 24

En application des dispositions de l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et de l'article 39 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'autorisation de l'assemblée générale est requise pour toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic.

En l'espèce, la société de courtage API FINANCEMENT est détenue à 100 % par la société ARCHE, laquelle détient également à 100 % la société CITYA NICE IMMOBILIER, syndic de la copropriété.

L'Assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

A cet égard, l'Assemblée générale est informée que l'offre de financement qui lui est présentée résulte de l'exécution d'un mandat conféré par CITYA à la société de courtage API FINANCEMENT qui agit en application d'une convention conclue avec la Caisse régionale de Crédit Agricole de la Touraine et du Poitou.

Après en avoir débattu, il est procédé au vote.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 311 tantièmes / 7352 tantièmes.
BERTRAND François (51), SEJF (260),

Votes contre : 22 copropriétaire(s) représentant 6432 tantièmes / 7352 tantièmes.

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 609 tantièmes / 7352 tantièmes.
COHEN ROLAND (291), GIOAN louise (318),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 6432 tantièmes / 7041 tantièmes.

RESOLUTION N°20: Souscription d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la Touraine et du Poitou par l'intermédiaire d'API Financement dûment mandaté à cet effet au bénéfice des seuls copropriétaires ayant décidé d'y participer, aux fins de financer des travaux concernant les parties communes / des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives. (Même MAJORITE que celle ayant servi à adopter les travaux.
NOTE A SUPPRIMER. Article 24

L'article 25-3 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à se prononcer sur les travaux mentionnés à l'article 26-4, la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux est inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Par résolution(s) adoptée(s) en date du, il a été décidé par l'assemblée générale des copropriétaires (ci-après désignée l'Assemblée générale) d'engager la réalisation de travaux concernant

Pour financer ces travaux et les frais et honoraires y afférents, les copropriétaires décident de mandater API Financement afin de souscrire un emprunt collectif (ci-après désigné le Prêt) au nom du Syndicat des copropriétaires (ci-après désigné le Syndicat) au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la Touraine et du Poitou (ci-après désignée la Caisse Régionale).

A cette fin, après avoir pris connaissance :

- 1) Du projet de contrat de prêt joint à la convocation,
- 2) De l'engagement de caution proposé par la Caisse Régionale,

tous deux joints à l'ordre du jour de l'Assemblée générale, cette dernière confère à API Financement, au nom et pour le compte du Syndicat, tous pouvoirs à l'effet de :

- o Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant la quote-part des dépenses liées au remboursement du Prêt.
- o Recenser les copropriétaires qui ont exprimé le souhait de participer au Prêt proposé par la Caisse Régionale comprenant des conditions particulières, des conditions générales et des conditions spécifiques.
- o Formuler une demande d'un ou plusieurs Prêts auprès de la Caisse Régionale dont le montant ne pourra excéder, conformément à l'article 26-6 de la loi du 10 juillet 1965, le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant de participer au Prêt.
- o Formuler une demande d'engagement de caution auprès de la Caisse Régionale aux fins de garantir, dans les conditions fixées par l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965, le remboursement de la quote-part d'un ou plusieurs copropriétaires bénéficiant du Prêt en cas de défaillance du/de ce(s) dernier(s).
- o Communiquer à la Caisse Régionale toutes informations, déclarations dûment signées et pièces justificatives nécessaires à l'envoi de l'offre de Prêt proposé au Syndicat au bénéfice des seuls copropriétaires ayant décidé d'y participer.

L'Assemblée générale confère au syndic, au nom et pour le compte du Syndicat, tous pouvoirs à l'effet de :

- o Accepter et signer, à l'expiration du délai de recours de deux mois prévus au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, les conditions définitives de l'emprunt, tenant compte notamment du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des quotes-parts de participation à l'emprunt et des durées de remboursement retenues.
- o Représenter le Syndicat dans les rapports induits par la souscription du Prêt, notamment s'agissant de l'accomplissement des formalités subséquentes et la gestion et le suivi du remboursement du Prêt.
- o Souscrire un acte de cautionnement auprès de la Caisse Régionale afin que le Syndicat n'ait pas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part du Prêt.
- o Subroger, d'ores et déjà la Caisse Régionale dans ses droits légaux de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires.
- o Déléguer à la Caisse Régionale l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoires en cas de sinistre total ou partiel.
- o Adresser toute justification de paiement des travaux financés sur demande de la Caisse Régionale.

Y ajoutant, il est rappelé que :

- Les copropriétaires ayant exprimé le souhait de participer au Prêt proposé par la Caisse Régionale doivent notifier leur décision à API Financement, au moyen du bulletin de souscription prévu à cet effet, assorti des pièces justificatives correspondant à leur situation, en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part, [auxquels s'ajouteront les frais de dossier et le coût de la garantie correspondant à leur quote-part]. Conformément à l'article 26-4, al. 4 de la loi du 10 juillet 1965, à peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, sans ses annexes, à tous les copropriétaires.

- Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour un montant de dix mille euros de travaux financés par durée d'emprunt. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'édition de l'offre établie par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur, du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des montants de leurs quotes-parts de participation à l'emprunt collectif et des durées de remboursement retenues.

- Le remboursement du Prêt se fera par prélèvements automatiques sur le compte du Syndicat ouvert dans les livres de la Caisse Régionale ou de tout autre établissement bancaire, les copropriétaires participant à l'emprunt autorisant expressément le Syndicat à prélever les sommes dues au titre du remboursement de leurs quotes-parts du Prêt et du paiement des accessoires directement sur leurs comptes bancaires, conformément au mandat de prélèvement SEPA spécialement donné à cet effet ; ils s'engagent à avertir le syndic de tout changement de compte bancaire pour les prélèvements.

- Les copropriétaires ont l'obligation de :

* Informer la Caisse Régionale de tout fait susceptible de rendre le prêt immédiatement exigible, de toute mutation à titre onéreux ou à titre gratuit d'un lot ou de part sociale participant au remboursement de l'emprunt collectif.

* Communiquer au notaire, en cas mutation à titre onéreux ou à titre gratuit d'un lot, le montant de la participation à l'emprunt collectif attaché à ce lot restant à échoir.

Le Prêteur constatant un incident de paiement d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt collectif aux sommes correspondantes à son remboursement et au paiement de ses accessoires, informe dans les meilleurs délais le Syndic.

Conformément à l'article 38 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, le Syndic doit mettre en demeure dès la première échéance impayée du remboursement de l'emprunt et restée infructueuse pendant plus de trente jours le copropriétaire concerné. Cette mise en demeure permet de constater la défaillance du copropriétaire concerné conformément à l'article 26-7 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

- Le Syndicat représenté par le Syndic a l'obligation de :

* informer le Prêteur de toute procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire d'un copropriétaire dont serait susceptible de faire l'objet le titulaire d'un lot ou de parts et déclarer immédiatement au passif de la procédure collective le montant de la participation à l'emprunt collectif restant à échoir attaché à ce lot ;

* informer le Prêteur de toutes modifications qui interviendraient dans la composition du syndic, en qualité d'Emprunteur ;

* informer le Prêteur de tout changement de syndic en suite, notamment d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires ou pour toute autre cause ;

* informer le Prêteur, plus généralement, de tout fait ou événement susceptible de rendre exigible le Prêt.

Après en avoir débattu, il est procédé au vote.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.
SEJF (260),

Votes contre : 22 copropriétaire(s) représentant 6432 tantièmes / 7352 tantièmes.
Votes pour : 3 copropriétaire(s) représentant 660 tantièmes / 7352 tantièmes.
COHEN ROLAND (291), BERTRAND François (51), GIOAN Louise (318),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 6432 tantièmes / 7041 tantièmes.

RESOLUTION N°21: Point d'information concernant les locations meublées courte durée.

Le syndic rappelle aux copropriétaires que le Règlement de copropriété précise que les copropriétaires peuvent jouir des parties privatives à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

Le trouble anormal de voisinage, tel que désormais défini par l'article 1253 du Code civil, permet toujours de faire interdire l'activité de location meublée même si autorisée par le règlement de copropriété (en application de l'article 9 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965).

Nous demandons à tous les copropriétaires de bien vouloir nous adresser l'autorisation recue par la ville de Nice pour pouvoir exercer.

Nous tenons à vous rappeler que la ville de Nice dispose de plusieurs agents assermentés effectuant des contrôles, dressant des amendes allant jusqu'à 50.000 euros ainsi que des sanctions pénales.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°22: Mise en conformité des règlements de copropriété - Réalisation d'un audit du règlement de copropriété.
Article 24

Le syndic informe les copropriétaires que la loi ELAN impose la mise à jour des règlements de copropriété qui ne mentionneraient pas la consistance des lots transitoires, l'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative. A cette fin, les copropriétaires qui seraient concernés par l'un de ces cas doivent se manifester auprès du syndic par la lettre recommandée avec accusé de réception.

Ayant été informé de l'obligation de mise en conformité du règlement de copropriété prévue par les articles 206 et 209 de la loi ELAN, et après avoir étudié les devis joints à la convocation, l'assemblée générale :

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 311 tantièmes / 7352 tantièmes.
BERTRAND François (51), SEJF (260),

Votes contre : 23 copropriétaire(s) représentant 6750 tantièmes / 7352 tantièmes.

Votes pour : 1 copropriétaire(s) représentant 291 tantièmes / 7352 tantièmes.
COHEN ROLAND (291),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 6750 tantièmes / 7041 tantièmes.

RESOLUTION N°23: Point d'information concernant les procédures en cours

Procédure PETITES LOCATIONS :

La procédure est toujours en cours, à ce jour, la dette s'élève à 15.772,11 Euros.

L'administrateur judiciaire a choisi le liquidateur.

28.04.2023 : Le liquidateur remet les biens à la vente.

A noter que depuis JUIN 2022, nous percevons les règlements des appels des fonds.

En date du Juin 2023 nous avons reçu un virement de 10.500 Euros

Procédure JOVANOVIC :

Le jour de la convocation la dette s'élève à 8.181,40 Euros.

Le syndic précise que la famille JOVANOVIC depuis le début de l'année a réglé 10.350 Euros et au jour de l'assemblée générale doit 5.059.56 Euros.

Le service contentieux a proposé la mise en place d'un échéancier de 700 euros mensuels afin de régler la dette.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

RESOLUTION N°24: Autorisation à donner au syndic à l'effet de procéder à la saisie immobilière des lots N° 46, N°50 et N°79 de MME JOVANOVIC pour la mise en vente aux enchères publiques. Article 24

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état des procédures en matière de recouvrement engagées à l'encontre de MME JOVANOVIC, propriétaire des lots, 46, 50 et 79 à savoir débiteur (s) au profit du syndicat des copropriétaires, à la date du 29.05.2024 de la somme de 8.181,40 euros et après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire vendre les dits biens et droits immobiliers aux enchères publiques.

En conséquence l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière des lots N°46, N°50 et N°79 appartenant à M.MME JOVANOVIC

Abstentions : 6 copropriétaire(s) représentant 1313 tantièmes / 7352 tantièmes.
COGNET Michèle (253), GIOAN louise (318), LOPEZ Victoriano (93), PACHECO ROSADO - SAINT DIZIER (38), SEJF (260), THOURET ANNIE (351),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 434 tantièmes / 7352 tantièmes.
JOVANOVIC GROFO ET VICHNIA (434),

Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 5605 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 5605 tantièmes / 6039 tantièmes.

RESOLUTION N°25: Fixation de la mise à prix. Article 24

L'assemblée générale décide de fixer le montant de la mise à prix à la somme de 20.000 EUROS.

Elle prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ci-avant fixé.

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne, dès à présent, mandat au syndic de :

- procéder aux appels de fonds nécessaires au financement du prix d'acquisition augmenté des frais et honoraires
- faire procéder, par tout moyen et voie de droit, à l'expulsion de tout occupant éventuel.

Abstentions : 6 copropriétaire(s) représentant 1313 tantièmes / 7352 tantièmes.
COGNET Michèle (253), GIOAN louise (318), LOPEZ Victoriano (93), PACHECO ROSADO - SAINT DIZIER (38), SEJF (260), THOURET ANNIE (351),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 434 tantièmes / 7352 tantièmes.
JOVANOVIC GROFO ET VICHNIA (434),

Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 5605 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 5605 tantièmes / 6039 tantièmes.

RESOLUTION N°26: Fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues. Article 24

Après avoir entendu l'exposé du syndic et après en avoir délibéré, l'assemblée générale fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à 2.000 EUROS.

Abstentions : 6 copropriétaire(s) représentant 1313 tantièmes / 7352 tantièmes.
COGNET Michèle (253), GIOAN louise (318), LOPEZ Victoriano (93), PACHECO ROSADO - SAINT DIZIER (38), SEJF (260), THOURET ANNIE (351),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 434 tantièmes / 7352 tantièmes.
JOVANOVIC GROFO ET VICHNIA (434),

Votes pour : 19 copropriétaire(s) représentant 5605 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 5605 tantièmes / 6039 tantièmes.

RESOLUTION N°27: Décision de réaliser les travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Article 24

Conformément à l'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale est informée de l'obligation faite aux syndicats d'inscrire la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques et les conditions de gestion du nouveau réseau.

L'assemblée générale :

- vu la notification des conditions essentielles des devis joints à la convocation,
- après avoir pris connaissance de l'information donnée par le syndic et de l'avis du conseil syndical,

(et après avoir délibéré :)

- décide d'effectuer les travaux de modification de l'installation électrique intérieure permettant l'alimentation des emplacements de stationnement en bornes de rechargement.

Après étude des propositions suivantes, l'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise WAAT prévue pour un montant de 0 EUROS TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant la clé de répartition parking et les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 551 tantièmes / 7352 tantièmes.
COHEN ROLAND (291), SEJF (260),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 7352 tantièmes.
GIOAN louise (318),

Votes pour : 23 copropriétaire(s) représentant 6483 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 6483 tantièmes / 6801 tantièmes.

RESOLUTION N°28: Décision à prendre concernant l'étude de la demande de MME VIVIEN et autorisation à leur donner de procéder à l'installation d'un climatiseur. Courrier joint. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise VIVIEN à procéder à l'installation d'un climatiseur sous réserves :

- des éventuelles autorisations administratives,
- de faire réaliser les travaux par une entreprise spécialisée et assurée,

- de prendre en charge toutes les conséquences dommageables liés à la réalisation des travaux tant vis à vis de la copropriété que des tiers,
- de rédiger un constat avant travaux.
- d'installer un dispositif de récupération des eaux de condensats.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 551 tantièmes / 10000 tantièmes.
COHEN ROLAND (291), SEJF (260),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 24 copropriétaire(s) représentant 6801 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6801 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°29: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

- répartiteur sur les chauffages qui sont obligatoire depuis quelques années maintenant, la résolution sera porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée
- suites aux cambriolages, sécuriser les portes d'accès + ascenseur afin d'utiliser la clef pour monter (c'est déjà le cas pour descendre).
- pour l'interphone, est-il possible d'avoir une caméra, le syndic fera établir des devis
- rediscuter d'un miroir au croisement avenue du Parc et garage car la visibilité est très médiocre, dangereux pour les piétons et voitures qui arrivent.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7^{ème} et 8^{ème} du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même

assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h45

DISPOSITIONS LEGALES :

→ Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ".

→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

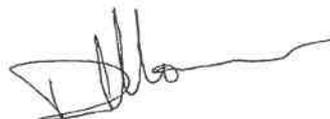


CITYA NICE
Directeur (trice),
Didier MARIE

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,



CITYA NICE
Gestionnaire Copropriété,
MARIANI Davide



**CONCERNANT LE 3^{EME} LOT DE LA VENTE (LOT 35
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE
NICE, 2 PLACE WILSON ET 5 RUE FONCET,
CADASTRE SECTION LC 67)**



VILLE DE NICE
www.nice.fr

Certificat d'Urbanisme d'information

CU 06088 24 S1042

Délivré par le Maire au nom de la commune

1612

3^e lot

Maître BROCA Gilles
Avocat
9 rue Alfred de 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 : 5 rue Foncet
Cadastré : LC0067
Superficie déclarée : 858 m²

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

Vu l'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 |
|-------------------|--|
| 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 |
| PPHOT | Panneaux photovoltaïques Périmètre soumis à l'accord de la DGAC |
| AC4 | Secteur patrimonial remarquable et règlement (ex : AVAP) approuvés le 30 juin 2021 ; secteur S2 |
| Risque inondation | Risque lié au ruissellement pluvial urbain faible |

Opérations ; Programmes :
Néant

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

Secteur(s) : **UBb1**

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

Autres prescriptions d'urbanisme :

| Type | Description | |
|----------------------|---|--|
| PMS | Périmètre de mixité sociale. | |
| Vélo | Périmètre vélo | |
| Corridor TCSP | Norme de stationnement Corridor transport en commun (TC) | |
| Trame Verte et Bleue | Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement. Zone 4 | |
| Trame Verte et Bleue | Relais paysager avec rôle écologique potentiel | |

Prescriptions de voirie :

Néant

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

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

- Hors périmètre provisoire de zone d'aménagement différé.

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

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

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

- Taxe d'aménagement. Taux 5 % (art. 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.

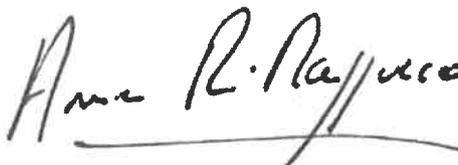
- La commune est située en zone de sismicité 4 (moyenne) pour la prévention du risque sismique fixée au code de l'environnement.

- 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).

1664



Demande de Certificat d'urbanisme

cerfa
N° 13410*01

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

Vous pouvez :

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

Cet onglet sert de récépissé du dépôt du projet

C U

24510/12

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) :

Número : 2 Voie : Place Wilson

Lieu-dit : _____ Localité : NICE

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) : LC 67

* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 858 m²

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

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

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

État des équipements publics existants

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 Motier - 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).

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
NICE

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
Cadéy 22, rue Joseph Cadéy 06172
06172 NICE
tél. 04-92-09-46-10 -fax -
cdfif.nice@dgifp.finances.gouv.fr

Section : LC
Feuille : 000 LC 01

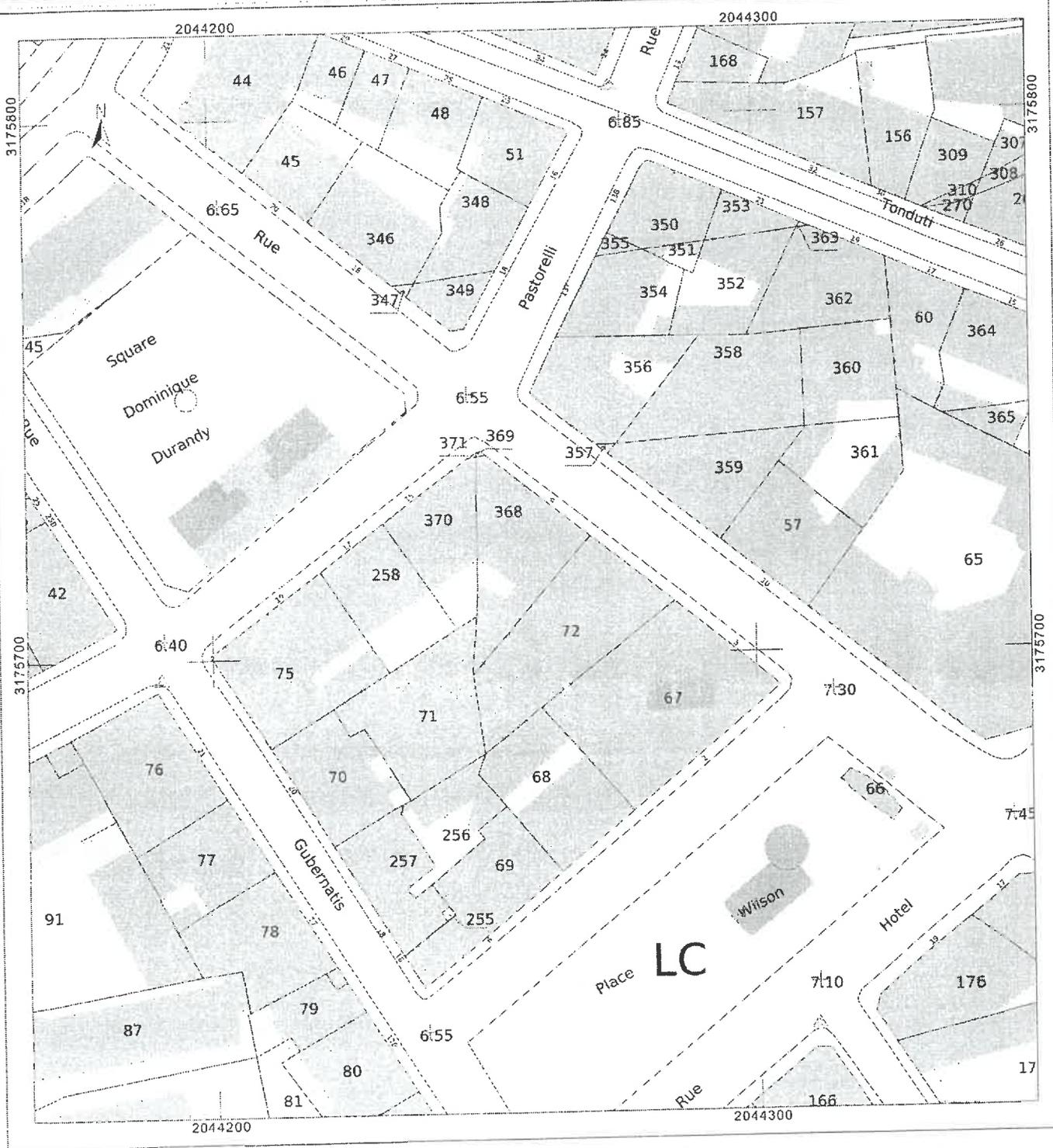
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

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

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



167

S.N.C
↓ **AGENCE DU PORT** ↓

Halim Gazzi - Fabien Hernandez

Administrateur de Biens, Syndic de Copropriété

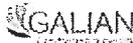
28 Boulevard Stalingrad CS 40557 - 06359 NICE CEDEX
Tél: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10

0230 2 WILSON - 5 FONCET
2 PLACE WILSON
06000 NICE



contact@sncagenceduport.fr

http://www.agenceduportdenice.fr



A NICE, le 06/12/2024

Maitre BROCA
9 RUE ALFRED MORTIER
06000 NICE

ETAT DATE

Nos ref. : 0230-0026 2 WILSON - 5 FONCET (0230) PETITES LOCATIONS

Vos ref. tél. : Tel.07 82 06 58 74

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 29/11/2024, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'état daté, pour une vente prévue le 29/12/2024, concernant :

Powered by ICS

Copropriétaire cédant

E.U.R.L. PETITES LOCATIONS
28 RUE PHILIPPE AREANI
06100 NICE

Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AA1413582

2 WILSON - 5 FONCET
2 PLACE WILSON
5 RUE FONCET
06000 NICE

Lots Appartement(1136),

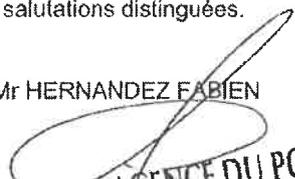
Totalisant ensemble : 13/2740 tantièmes généraux

NB

PJ RC - CREP - DTA - AUDIT ASCENSEUR - CARNET D'ENTRETIEN - FICHE SYNTHETIQUE -
3 DERNIERS PV - 2 DERNIERS DECOMPTES DE CHARGES - DERNIER APPEL DE FONDS

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maître, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.
Représenté par Mr HERNANDEZ FABIEN


S.N.C. AGENCE DU PORT
Halim GAZZI - Fabien HERNANDEZ
28, Boulevard Stalingrad
CS 40557 06359 NICE Cedex

| IMMEUBLES/A | COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE | E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE | 1136, | |

- I - PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 Mars 1967 modifié)

1ère PARTIE

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles

| | |
|--|--------|
| 1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a) | 792,61 |
| 1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b) | 196,45 |

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c) 0,00

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d) 0,00

4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)

| | |
|--|------|
| 4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°) | 0,00 |
| 4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°) | 0,00 |
| 4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) | 0,00 |

5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations 0,00

6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document 350,00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic 0,00

TOTAL (A + B) 1 339,06

NB : Les sommes exigibles au vendeur pour la délivrance de l'article 20 sont indiquées sur la page SITUATION FINANCIERE DU CEDANT

| SUR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|---|---|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/11/2024 Maitre BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74 | DELIVRE PAR LE SYNDIC SNC AGENCE DU PORT 28 Boulevard SteIngrid CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10 | Date : 06/12/2024 Cachet et Signature : |

1619

| ADRESSE | CO PROPRIETAIRE (CEDANT) | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE | E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE | 1136, | |

2ème PARTIE
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

| | |
|---|-------|
| - A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°) | 0,00 |
| - A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°) | 35,58 |
| - A3 - avances (D.art 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux | 0,00 |

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)

| | |
|---|------|
| - provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant | 0,00 |
|---|------|

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

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

TOTAL (A + B + C) **35,58**

| SUR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|---|--|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/11/2024 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74 | DELIVRE PAR LE SYNDIC SNC AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10 | Date : 06/12/2024 Cachet et Signature : |

| IMMEUBLE(S) A | COPROPRIÉTAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE | E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE | 1136 | |

3ème PARTIE
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)

| | |
|--|-------|
| - avances constituant la réserve (D.art.35 1°) | 0,00 |
| - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°) | 35,58 |
| - avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux | 0,00 |

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)

| | |
|--------------------------------------|--------|
| 01/01/2025 PROV. 01.01.25 - 31.03.25 | 146,26 |
| 01/04/2025 PROV. 01.04.25 - 30.06.25 | 146,26 |
| 01/07/2025 PROV. 01.07.25 - 30.09.25 | 146,26 |
| 01/10/2025 PROV. 01.10.25 - 31.12.25 | 146,26 |

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

| | |
|-----------------------------------|------|
| 01/01/2025 FONDS TRAVAUX LOI ALUR | 2,31 |
| 01/04/2025 FONDS TRAVAUX LOI ALUR | 2,31 |
| 01/07/2025 FONDS TRAVAUX LOI ALUR | 2,31 |
| 01/10/2025 FONDS TRAVAUX LOI ALUR | 2,31 |

TOTAL **629,86**

| SUR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|--|--|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/11/2024 Maire BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07.82.06.58.74 | DELIVRE PAR LE SYNDIC SNC AGENCE DU PORT 28 Boulevard StafIngrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10 | Date : 06/12/2024 Cachet et Signature : |

| IMMEUBLE(S) A | COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| 2 WILSON - 6 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE | E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE | 1138, | |

MODALITE DE REMBOURSEMENT DES AVANCES

Les avances sont conformément à l'article 45-1 du décret du 23 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

Solution 1

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances, soit globalement la somme de 35,58
 Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires

Solution 2

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant des dites avances représentant globalement la somme de
 Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit

| SUR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|--|---|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/11/2024 Maître BROCA 9 RUE AL FRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74 | DELIVRE PAR LE SYNDIC SNC AGENCE DU PORT 28 Boulevard Slavograd CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10 | Date : 06/12/2024 Cachet et Signature : |

1622

| IMMEUBLE(S) A | COPROPRIETAIRES CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE | E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE | 1136, | |

ANNEXE A LA 3ème PARTIE
INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

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

| | Au titre du BUDGET PREVISIONNEL | | Au titre des DEPENSES HORS BUDGET | |
|--|---------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | Quote-part appelée | Quote-part réelle | Quote-part appelée | Quote-part réelle |
| EXERCICE N-1 01/01/2023 - 31/12/2023 | 443,40 | 566,15 | 18,41 | 14,72 |
| EXERCICE N-2 01/01/2022 - 31/12/2022 | 410,35 | 368,58 | 31,08 | 33,54 |

B/ PROCEDURES EN COURS :

- Existe-t-il des procédures en cours ? oui
- Si oui :
- Objet des procédures : Cf compte-rendu ci-joint
- Etat des procédures :

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

| SUR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|---|---|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 28/11/2024 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74 | DELIVRE PAR LE SYNDIC SNC AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stafngard CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10 | Date : 06/12/2024 Cachet et Signature : |

| IMMEUBLE(S) A : | COPROPRIETAIRES : | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE | E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE | 1136, | |

D/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE **OUI**
Montant : 1 322,09 €

Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

EXISTENCE D'UNE DETTE **OUI**
Montant : 1 211,93 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 31/12/2023

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS **OUI**
Montant : 13 102,50 €

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS
Montant : 62,17 €

| SUR LA DEMANDE DE : | DELIVRE PAR LE SYNDIC : | SIGNATURE : |
|---|--|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/11/2024 Maitre BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 62 06 58 74 | DELIVRE PAR LE SYNDIC SNC AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10 | Date : 06/12/2024 Cachet et Signature : |

1666

| IMMEUBLES A | CO-PROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE | E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE | 1136, | |

B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20

**SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le : 29/12/2024

| | |
|--|-----------------|
| 1 - Montant concernant les lots objets de la mutation (Report du total A+B de la première partie de l'état daté sous déduction éventuelle du total B+C de la deuxième partie de l'état daté) | 1 339,06 |
| 2 - Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20 | 0,00 |
| TOTAL | 1 339,06 |

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état (validité 1 mois)

NON

ATTENTION

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. En cas de demande d'actualisation dudit certificat, seul le document figurant sur cette page doit être adressé au syndic, en vue de la délivrance du certificat de l'article 20, à la bonne date.

- Compte bancaire séparé au nom du syndicat

Compte : 19106 00666 4364177696445 CREDIT AGRICOLE
- Iban : BIC AGRIFRPP891 IBAN FR7619106006664364177696445

| SUR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|---|--|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/11/2024 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74 | DELIVRE PAR LE SYNDIC SNC AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10 | Date : 06/12/2024 Cachet et Signature : |

1625

| IMMEUBLE(S) A | COPROPRIETAIRE CEDANT | NT DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE | E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE | 1136. | |

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE

A) RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- I - SYNDIC

- Syndic professionnel : SNC AGENCE DU PORT
28 Boulevard Stalingrad CS 40557
06359 NICE CEDEX
- Tel. : 04.93.26.69.71
- Fax. : 04.93.56.26.10
- Carte Professionnelle : 0605 2016 000 006 483 RC : 402532436 NICE
- Garantie de : 10.420.000 Délivrée par GALIAN
- Date de nomination : 14/03/2024
- Renouvellement 30/09/2025
- **Compte bancaire séparé au nom du syndicat**
- Compte : 19106 00666 4364177696445 CREDIT AGRICOLE
- Iban : BIC AGRIFRPP891 IBAN FR7619106006664364177696445

Exercice comptable du 01/01/2024 au 31/12/2024

- II - ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale 14/03/2024
- Date de la prochaine assemblée générale 03-2025

- III - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS COPROPRIETE

ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :
- . Multirisques : RC - Incendie - Dégâts des eaux oui
- . Garantie : Reconstruction Valeur à neuf

| SUR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|---|--|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/11/2024 Maitre BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74 | DELIVRE PAR LE SYNDIC SNC AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10 | Date : 06/12/2024 Cachet et Signature : |

| IMMEUBLE(S) | COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE | E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE | 1138, | |

- Police Assurances Dommage Ouvrages en cours :
- . Au titre de la construction d'origine : non
- . Souscrite par le syndicat au titre de travaux : non

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

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

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

SYNDIC

- Syndic professionnel: oui
- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique: oui

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

ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICATS

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

- Si oui, préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

| SUR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|---|--|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/11/2024 Maitre BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74 | DELIVRE PAR LE SYNDIC SNC AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10 | Date : 06/12/2024 Cachet et Signature : |

| IMMEUBLE(S) A | COPROPRIETAIRES CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE | E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE | 1136, | |

PATRIMONE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ? non
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générants des revenus (contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...)? non
- Dans l'affirmative, en quoi consistent-ils ?

EXISTENCE D'EMPRUNTS

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

Si oui :

- Objet de l'emprunt :
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots objet des présentes

La mutation entraîne t-elle l'exigibilité de cette somme ?

Joindre si possible, la copie du prêt.

COPROPRIETE EN DIFFICULTE

* Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire

| SUR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|---|--|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/11/2024 Maitre BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74 | DELIVRE PAR LE SYNDIC SNC AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04 93.26.69.71 Fax: 04 93.56.26.10 | Date : 06/12/2024 Cachet et Signature : |

| IMMEUBLE(S) A | CO-PROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE | E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE | 1136, | |

prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? non

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

MESURES ADMINISTRATIVES

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

- d'un arrêté de péril ? non
- d'une déclaration d'insalubrité ? non
- d'une injonction de travaux ? non
- d'une interdiction d'habiter ? non
- d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ? non
- d'une injonction pour le ravalement de façades ? non
- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ? non

DROITS DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

Joindre le procès verbal de l'assemblée

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

CARNET D'ENTRETIEN

CARNET D'ENTRETIEN : oui

| DELIVRE PAR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|---|--|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/11/2024 Maitre BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 08 58 74 | DELIVRE PAR LE SYNDIC SNC AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10 | Date : 06/12/2024 Cachet et Signature : |

1625

| IMMEUBLE(S) A | COPROPRIETAIRES CEDANT | N° DES LOIS | TYPE DE MOTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE | E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE | 1136, | |

- Type immeuble : autre

| Sur la demande de | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|---|--|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/11/2024 Ma ^{me} BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74 | DELIVRE PAR LE SYNDIC SNC AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10 | Date : 06/12/2024 Cachet et Signature : |

1630

| IMMEUBLE(S) A | CO PROPRIETARE CEDANT | N° DES LOIS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE | E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE | 1136, | |

- IV - ASSURANCES

000501070000857 PROTECTION JURIDIQUE

Résiliable le 12/12/2024 Tacite reconduction
PROTECTION JURIDIQUE

Souscrit auprès de

GAN ASSURANCES - MR TRANNOY
2 PLACE WILSON
06000 NICE
Téléphone 04.93.62.34.36

IM-013387 ASSURANCE MULTIRISQUES

Tacite reconduction
ASSURANCE MULTIRISQUES CIE APRIL

Souscrit auprès de

S.A.R.L. SIAC (APRIL)
455 PROMENADE DES ANGLAIS
IMMEUBLE NOUVEL'R
06200 NICE
Téléphone 04.93.85.92.80

| SUR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|---|--|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/11/2024 Maitre BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74 | DELIVRE PAR LE SYNDIC SNC AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26 69.71 Fax: 04.93.56.25.10 | Date : 06/12/2024 Cachet et Signature : |

1631

| IMMEUBLE(S) A | CO PROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE | E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE | 1138, | |

5124HC009192 ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE

Tacite reconduction
ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE

Souscrit auprès de

S.A.R.L. SIAC (APRIL)
455 PROMENADE DES ANGLAIS
IMMEUBLE NOUVEL'R
06200 NICE
Téléphone 04.93.85.92.80

| SUR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|---|--|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/11/2024 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74 | DELIVRE PAR LE SYNDIC SNC AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10 | Date : 06/12/2024 Cachet et Signature : |

| IMMEUBLE SUR A | COPROPRIÉTAIRE DEDANT | N° DES COTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE | E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE | 1136, | |

B) ETAT SANITAIRE

AMIANTE

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

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? oui
- Les recherches ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? non
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 (Décret du 03/06/11) ? oui

Joindre la fiche récapitulative du DTA

PLOMB (Constat de risque d'exposition au plomb)

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ? oui
- Si oui : Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes (art L. 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ? non

TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

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

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

| SUR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|--|--|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/11/2024 Maire BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74 | DELIVRE PAR LE SYNDIC SNC AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10 | Date : 08/12/2024 Cachet et Signature : |

| IMMEUBLE(S) A : | CO-PROPRIETAIRE CÉDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| 2 WILSON - 6 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE | E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE | 1136, | |

AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

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

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

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné non

Dans l'affirmative :

Joindre DPE ou AUDIT

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

- Existe-t'il un contrat de performance énergétique ? non

Joindre le PV de l'assemblée générale

ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ? oui

- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ? oui

- Contrôle technique quinquennal ? oui

- Les travaux de mise aux normes ont-ils concernés :

| SUR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|---|---|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/11/2024 Maitre BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74 | DELIVRE PAR LE SYNDIC SNC AGENCE DU PORT 26 Boulevard Stalngard CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10 | Date : 06/12/2024 Cachet et Signature : |

1636

| IMMEUBLE(S) A | COPROPRIETAIRE(ED) NT | N° DES LOYS | TYPÉ DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE | E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE | 1136, | |

- . ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ? oui
- . ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ? oui
- . ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.

PISCINE

- Existence ? non
- Si oui, dispositif de sécurité homologué

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

1925

| PAR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|---|--|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/11/2024 Maître BROGA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74 | DELIVRE PAR LE SYNDIC SNC AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10 | Date : 06/12/2024 Cachet et Signature : |

1035

| COORDONNEES DU PROPRIETAIRE | COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE | E.U.R.L. PETITES LOCATIONS 28 RUE PHILIPPE AREANI 06100 NICE | 1136, | |

- IV - NON DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de : 1 339,06

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'art.6 du D 17 mars 1967 adressée au plus tard le :

/ /

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndicat exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A NICE CEDEX

LE 06/12/2024

| BU LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|---|--|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/11/2024 Maître BROCA 9 RUE ALFRED MORTIER 06000 NICE Tel: 07 82 06 58 74 | DELIVRE PAR LE SYNDIC SNC AGENCE DU PORT 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 06359 NICE CEDEX Tel: 04.93.26.89.71 Fax: 04.93.56.26.18 | Date : 06/12/2024 Cachet et Signature : |

1130

S.N.C
↓ AGENCE DU PORT ↓

Halim Gazzi - Fabien Hernandez

Administrateur de Biens, Syndic de Copropriété

28 Boulevard Stalingrad CS 40557 - 06359 NICE CEDEX
 Tél: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10



contact@sncagenceduport.fr

http://www.agenceduportdenice.fr



DECOMPTE DE CHARGES

Période du 01/01/2023 Au 31/12/2023

0230 2 WILSON - 5 FONCET
 2 PLACE WILSON
 06000 NICE

A NICE, le 01/02/2024

Après approbation des comptes par
 l'assemblée générale ce solde sera
 porté au débit ou au crédit de
 votre compte

Salutations distinguées

LE SYNDIC

Réf : 0230-0026 / Bordereau 21 Folio 1

PETITES LOCATIONS

Internet Login : 008886 Mot de Passe :

E.U.R.L. PETITES LOCATIONS

28 RUE PHILIPPE AREANI

06100 NICE

Powered by ICS

| | Description | Unité | Base | Quantité | Montant | Part |
|------|---------------------------|-------|----------|--|---------|----------------------|
| 1136 | Appartement | | | | | |
| | CHARGES GENERALES | | 13536.77 | 2740 | 13 | 64.23 4.83 |
| | CHARGES BATIMENT 2 WILSON | | 6919.35 | 1900 | 13 | 47.34 45.52 |
| | CHARGES ASCENSEURS | | 2528.35 | 168000 | 9180 | 138.16 107.87 |
| | CHARGES PARLOPHONE WILSON | | 574.54 | 19 | 1 | 30.24 0.00 |
| | CHARGES COMPTEURS | | 385.34 | 20 | 1 | 19.27 19.27 |
| | EAU COMMUNE WILSON | | 875.94 | 1598 | 13 | 7.13 6.68 |
| | EAU FROIDE 4.19 Ev./M3 | | 4696.99 | 1121 | 62.00 | 259.78 259.78 |
| | Index : 67.00 / 129.00 | | | | | |
| | POMPE RELEVAGE | | 2151.29 | 1900 | 13 | 14.72 0.00 |
| | TOTAL DU LOT | | | | | 580.87 443.95 |
| | Part non récupérable | | 136.92 | Total des charges sur cette période | | 580.87 |
| | Fonds Travaux | | 52.20 | Total des provisions appelées | | -461.81 |
| | Avances | | 35.58 | Reste à percevoir | | 119.06 |

MODALITES DE REGLEMENT

| Date | Montant | Propriété / Adresse |
|------------|---------|---------------------|
| 14/03/2024 | 119.06 | 2 WILSON - 5 FONCET |

| Coordonnées de l'établissement |
|--|
| CREDIT AGRICOLE 19106-00666-4364177696445 BIC : AGRIFRPP891 IBAN: FR76 1910 6006 6643 6417 7696 445 |

<<----- Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements ----->>

AGPORT PETITES LOCATIONS
 0230-0026-14/03/2024
 119.06€

1637

S.N.C
AGENCE DU PORT
 Halim Gazzi - Fabien Hernandez
 Administrateur de Biens, Syndic de Copropriété
 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 - 06359 NICE CEDEX
 Tél: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10



contact@sncagenceduport.fr
<http://www.agenceduportdenice.fr>



DECOMPTE DE CHARGES

Période du 01/01/2022 Au 31/12/2022

0230 2 WILSON - 5 FONCET
 2 PLACE WILSON
 06000 NICE

A NICE, le 06/02/2023

Après approbation des comptes par
 l'assemblée générale ce solde sera
 porté au débit ou au crédit de
 votre compte

Salutations distinguées

LE SYNDIC

Réf : 0230-0026 / Bordereau 22 Folio 1

PETITES LOCATIONS

Internet Login : 008888 Mot de Passe :

E.U.R.L. PETITES LOCATIONS

28 RUE PHILIPPE AREANI

06100 NICE

Powered by ICS

| | Description | Montant | Provision | Appointement | Montant | Montant | |
|------|------------------------------|---------|--|--------------|---------------|---------------|--------|
| 1136 | Appartement | | | | | | |
| | CHARGES GENERALES | 8542.61 | 2740 | 13 | 40.53 | 4.69 | |
| | CHARGES BATIMENT 2 WILSON | 7634.81 | 1900 | 13 | 52.24 | 42.51 | |
| | CHARGES ASCENSEURS | 1820.98 | 168000 | 9180 | 99.50 | 99.50 | |
| | CHARGES COMPTEURS | 342.38 | 20 | 1 | 17.12 | 17.12 | |
| | EAU COMMUNE WILSON | 342.86 | 1598 | 13 | 2.79 | 2.38 | |
| | EAU FROIDE 3.91 Eu/M3 | 4883.59 | 1249 | 40.00 | 156.40 | 156.40 | |
| | Index : 27.00 / 67.00 | | | | | | |
| | REFECTION CORNICHE 4EM ETAGE | 2121.00 | 2740 | 13 | 10.06 | 0.00 | |
| | REFECTION CORNICHE 1ER ETAGE | 4948.00 | 2740 | 13 | 23.48 | 0.00 | |
| | TOTAL DU LOT | | | | 402.12 | 322.60 | |
| | Part non récupérable | 79.52 | Total des charges sur cette période | | | 402.12 | 322.60 |
| | Fonds Travaux | 41.72 | Total des provisions appelées | | | -441.43 | |
| | Avances | 35.58 | Trop appelé en votre faveur | | | 39.31 | |

S.N.C
AGENCE DU PORT
 Halim Gazzi - Fabien Hernandez
 Administrateur de Biens, Syndic de Copropriété
 28 Boulevard Stalingrad CS 40557 - 06359 NICE CEDEX
 Tél: 04.93.26.69.71 Fax: 04.93.56.26.10

contact@sncagenceduport.fr GALIAN
 http://www.agenceduportdenice.fr

Appel de Fonds

Période du 01/10/2024 au 31/12/2024

0230 2 WILSON - 5 FONCET
 2 PLACE WILSON
 06000 NICE

A NICE, le 17/09/2024

BUDGET CHARGES COURANTES
 Réf : 0230-0026 / PETITES LOCATIONS
 Internet Login : 008886 Mot de Passe :

Syndic ORPI IMMOBILIERE GTI
 Copropriétaire : E.U.R.L. PETITES LOCATIONS
 1 RUE ALPHONSE KARR
 06000 NICE

Powered by ICS

| Lot | Description | Montant | Part | Part | Part | Montant |
|------|---------------------------|---------|--------|------|------|---------------|
| 1136 | Appartement | | | | | |
| | CHARGES GENERALES | 4011.00 | 2740 | 13 | | 19.03 |
| | CHARGES BATIMENT 2 WILSON | 1835.25 | 1900 | 13 | | 12.56 |
| | CHARGES ASCENSEURS | 1412.50 | 168000 | 9180 | | 77.18 |
| | CHARGES COMPTEURS | 90.00 | 20 | 1 | | 4.50 |
| | EAU COMMUNE WILSON | 88.75 | 1598 | 13 | | 0.72 |
| | EAU FROIDE Ind.67-129 | 1275.00 | 1121 | 62 | | 70.52 |
| | FONDS TRAVAUX LOI ALUR | 525.00 | 2740 | 13 | | 2.49 |
| | TOTAL DU LOT | | | | | 187.00 |

Montant de l'appel de fonds **187.00 €**

| Appel TTC | Montant | Description | Montant | Montant |
|-----------|---------|---|----------------|---------------|
| Appel TTC | 187.00 | Solde au 01/01/2024 | 897.12 | |
| | | 01/01/2024 PROV. 01.01.24 - 30.06.24 | 113.84 | |
| | | 01/01/2024 FONDS TRAVAUX LOI ALUR | 2.31 | |
| | | 09/01/2024 VIRT FCE AZUR/PETITES LOCATIONS | | 116.15 |
| | | 14/03/2024 Solde charges 01/01/2023-31/12/2023 | 119.06 | |
| | | 14/03/2024 REAJUSTEMENT BUDGET 1.01.2024-31.03.2024 | 40.98 | |
| | | 14/03/2024 REAJUSTEMENT BUDGET 1.01.2024-31.03.2024 | 0.18 | |
| | | 21/03/2024 VIRT FCE AZUR/PETITES LOCATIONS | | 119.06 |
| | | 01/04/2024 POSE PORTE COUPE-FEU LOCAL V.O | 12.60 | |
| | | 01/04/2024 REFECTION DU PARLOPHONE | 173.89 | |
| | | 01/04/2024 PROV. 01.04.24 - 30.06.24 | 184.51 | |
| | | 01/04/2024 FONDS TRAVAUX LOI ALUR | 2.49 | |
| | | 11/04/2024 VIRT FCE AZUR/PETITES LOCATION | | 346.71 |
| | | 01/07/2024 PROV. 01.07.24 - 30.09.24 | 184.51 | |
| | | 01/07/2024 FONDS TRAVAUX LOI ALUR | 2.49 | |
| | | 10/09/2024 Frais de MISE EN DEMEURE du 10/09/2024 | 24.00 | |
| | | 11/09/2024 VIRT FCE AZUR/PETITES LOCATION | | 187.00 |
| | | TOTAL DES MOUVEMENTS SUR LA PERIODE | 1757.98 | 768.92 |
| | | SOLDE DEBITEUR | 989.06 | |
| | | MONTANT DE VOTRE APPEL | 187.00 | |
| | | TOTAL A PAYER | 1176.06 | |

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante. Lorsque la convocation de l'assemblée générale est sollicitée en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 Juillet 1965, le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs. Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une

2 WILSON - 5 FONCET
2 PLACE WILSON
5 RUE FONCET
06000 NICE
Nice, le mardi 26 avril 2022

**PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
EN DATE DU 26/04/2022**

Les Copropriétaires de l'Immeuble 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE régulièrement convoqués par le Syndic, se sont réunis le mardi 26 avril 2022 à 14h00, DANS LES BUREAUX DU SYNDIC, 38 BOULEVARD STALINGRAD 06300 NICE

Après vérification des pouvoirs et émargement de la feuille de présence, il est constaté que :

SONT PRESENTS OU REPRESENTES EN DEBUT DE SEANCE : 10 copropriétaires totalisant ensemble 946 / 2740 tantièmes.

SONT ABSENTS OU NON REPRESENTES EN DEBUT DE SEANCE : 21 copropriétaires totalisant ensemble 1794 / 2740 tantièmes

S.C.I. ADO (27), Mr et Madame ARNAVIELHE SYLVAIN (145), Mr ou Mme ASNAR PAUL ALFRED (65), Mr ou Mme BRILLARD LIONEL (117), INDIVISION CACHET Isabelle & Christine (63), Mr CLAUSSE FRANCOIS (64), Mr DAMY FRANCOIS-XAVIER (56), Melle DE FRANCONY ISABELLE (3), Mme DE LATTRE ANNE (175), Mr ou Mme DELPLANCK CHRISTIAN (146), Mme GRESSIEUX ANNA (32), Mr ou Mme HEMARD JULIEN OU MICHELLE (145), Mr ou Mme HENRY (112), Mme MACCHI SEVERINE (36), Melle MONTI HELENE (64), E.U.R.L. PETITES LOCATIONS (13), Mr ou Mme PORTUGAIS DANIEL (114), Mr ou Mme REYNOLDS DAVID (65), S.C.I. RUBEN WILSON MR ASSARAF RUBEN (252), Mr RUBERTI FABIANO ET Mlle BIDAINE SYLVIE (30), Mr ou Mme SOULIER PHILIPPE (70),

La séance est déclarée ouverte et il est passé à l'ordre du jour.

01. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

M.FRANCOIS est élu Président de séance.

ONT VOTE POUR : 946 / 946

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

02. ELECTION DU SCRUTATEUR

MME PACCHIONI est élue Scrutatrice.

ONT VOTE POUR : 946 / 946

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

03. ELECTION DU SECRETAIRE

Monsieur HERNANDEZ, représentant la SNC Agence du Port, est élu Secrétaire de séance.

ONT VOTE POUR : 946 / 946

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

L'assemblée générale, après avoir examiné les pièces annexées à la convocation et avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic à la date 01 Janvier 2021 au 31 Décembre 2021.

Les membres du conseil syndical et vérificateurs aux comptes ont procédé à la vérification des comptes en présence du comptable et du Syndic.

Toutefois, il est rappelé que les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire à compter de la date d'envoi de la convocation et le jour ouvré qui précède l'assemblée générale et ce sur rendez-vous.

ONT VOTE POUR : 946 / 946

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

05. QUITUS AU SYNDIC

L'assemblée générale, après avoir délibéré, donne quitus au syndic de sa gestion pour la période du 01 Janvier 2021 au 31 Décembre 2021.

ONT VOTE POUR : 946 / 946

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

06. ADAPTATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2022

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, décide de réajuster le budget de l'exercice à la somme de 39000 euros (annexe 3).

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

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).

ONT VOTE POUR : 946 / 946

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

07. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2023

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le montant du budget de l'exercice à 39000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 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).

ONT VOTE POUR : 946 / 946

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

08. DESIGNATION DU SYNDIC SNC AGENCE DU PORT

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne le cabinet SNC Agence du Port en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter de la présente assemblée, jusqu'au 30.09.2023.

L'assemblée générale désigne le Président de Séance pour la signature du contrat de syndic.

ONT VOTE POUR : 946 / 2740

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

ONT VOTE POUR : 946 / 946

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

09. DESIGNATION DE MME BRILLARD EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

Information : Compte tenu du vote par correspondance, il est désormais impératif que les copropriétaires qui souhaitent présenter leur candidature au Conseil Syndical se manifestent par mail en demandant un accusé de réception auprès du syndic. En ce qui concerne les membres précédemment élus, leur candidature sera automatiquement portée à l'ordre du jour sauf avis contraire.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne Mme BRILLARD en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2022.

SE SONT ABSTENUS : 8 copropriétaires totalisant 801 / 2740

CACCIARDI JEAN-CLAUDE (141), DE FRANCONY ANDRE (148), FRANCOIS - SCHMIDT JEAN-CLAUDE / ALBAN (132), FRANCOIS - SCHMIDT JEAN-CLAUDE/ALBAN/BARBARA (141), FRANCOIS JEAN-CLAUDE (41), IVALDI JEAN (2), JUSYLEA (57), PACCHIONI ROBERT (139),

ONT VOTE POUR : 145 / 2740

BOULAT RENEE (29), MANGOT ALAIN (116),

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

10. DESIGNATION DE MME HENRY EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne Mme HENRY en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2022.

ONT VOTE POUR : 946 / 2740

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

ONT VOTE POUR : 946 / 946

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

11. DESIGNATION DE MME MANGOT EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne Mme MANGOT en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2022.

ONT VOTE POUR : 946 / 2740

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

ONT VOTE POUR : 946 / 946

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

12. DESIGNATION DE MME PACCHIONI EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne Mme PACCHIONI en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2022.

ONT VOTE POUR : 946 / 2740

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

ONT VOTE POUR : 946 / 946

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

13. DESIGNATION DE M. DE FRANCONY EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne M. DE FRANCONY en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2022.

ONT VOTE POUR : 1058 / 2740

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

Arrive en cours de résolution : HENRY (112)

ONT VOTE POUR : 1058 / 1058

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

14. DESIGNATION DE M. FRANCOIS EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne M. FRANCOIS en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2022.

ONT VOTE POUR : 1058 / 2740

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

ONT VOTE POUR : 1058 / 1058

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

15. INFORMATION SUR LES PROCEDURES JUDICIAIRES EN COURS

-SEA MONEY / PETITES LOCATIONS : l'avocat a initié l'exécution de la décision rendue en date du 29 mars 2012 en mandatant ses huissiers instrumentaires habituels qui ne peut se poursuivre eu égard au fait que les intervenants précédents ne trouvent trace de la grosse , ce qui l'amènera à en solliciter une nouvelle auprès du greffe.

L'avocat a initié une nouvelle procédure par-devant le Tribunal d'Instance de Nice aux fins de solliciter la condamnation de notre débitrice aux appels de fonds intervenus postérieurement au jugement visé ci-dessus à hauteur d'une somme de 3.572,46 euros, outre les frais irrépétibles et dépens. Petites locations a réglé les sommes dues par le premier jugement. A la date de la procédure la dette s'élevait à 4109 €. Jugement du Tribunal d'Instance du 19.05.2016 condamne SARL PETITES LOCATIONS à payer la somme de 1373,42 € au titre des charges de copropriété, 500 € de l'article 700 et aux entiers dépens. Le syndicat des copropriétaires a fait appel du jugement, nous sommes dans l'attente d'une date d'audience. Entre temps, nous avons appris que la SARL PETITES LOCATIONS était en redressement judiciaire, une déclaration de créance a été réalisée. Jugement du 22.11.2018, le tribunal de commerce a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de PETITES LOCATIONS. Il sera appelé le 31.05.2022 devant la Cour d'Appel.

-SOULIER : Assignation de Monsieur et Madame soulier conformément aux résolutions 17 et 18 de l'Assemblée générale du 09.06.2015 concernant la pose d'une climatisation dans les combles et la remise en état de leur conduit de cheminée. L'assignation est jointe à la convocation. Ordonnance de référé du 07.06.2016 du Tribunal de Grande Instance de Nice qui condamne M&MME SOULIER à l'enlèvement des unités de climatisation posées au sein des combles et à rétablir les parties communes dans leur état

antérieur, 2000 € d'article 700 et aux entiers dépens. Il y a également la désignation d'un expert concernant le conduit de cheminée. Le rapport d'expertise est joint à la convocation, l'avocat du syndicat a demandé à Madame le Juge chargée du suivi des expertises d'ordonner à Madame GIORNI de reprendre et de finaliser sa mission. Un nouvel accord s'est déroulé le 20.11.2018 afin de faire constater que le conduit de cheminée reconstruit n'est pas conforme. Il est demandé un devis de remise en état avant l'établissement d'un nouveau rapport. Rapport d'expertise du 21.06.2019 qui donne raison au syndicat des copropriétaires (joint à la convocation de l'Assemblée générale 2020). Une tentative amiable a été entreprise auprès de MME SOULIER afin de récupérer les sommes engagées, en vain. Assignation au fond au 30.04.2020, date d'audience le 15.06.2021. Le dossier est terminé, MME SOULIER a réglé le montant des frais d'expertise.

16. INFORMATION SUR LA DEMATERIALISATION DES ENVOIS

Vous aviez déjà la possibilité de recevoir les appels de fonds par mail sur simple demande adressée à : contact@sncagenceduport.fr

Nous vous proposons désormais l'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale.

Pour cela, il est nécessaire de remplir intégralement et correctement le formulaire d'adhésion joint à la convocation et de nous le retourner par courrier RAR ou le remettre au gestionnaire lors de l'Assemblée Générale.

Plus aucune question n'étant à débattre, Mr FRANCOIS, Président, lève la séance à 14h06

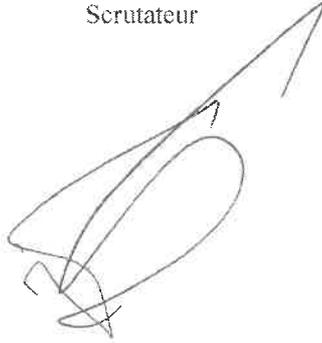
Mr FRANCOIS

Président de séance



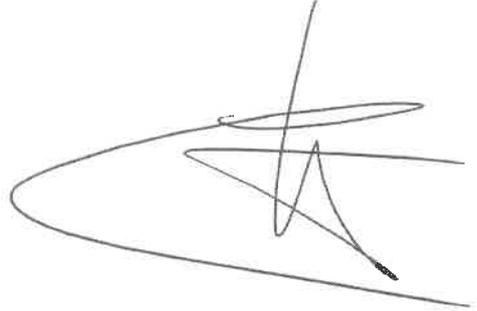
Mme PACCHIONI

Scrutateur



LE SYNDIC

Secrétaire de séance



NOTA : Article 42 AL/2 de la Loi du 10/07/1965

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les Copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

2 WILSON - 5 FONCET
2 PLACE WILSON
5 RUE FONCET
06000 NICE
Nice, le mardi 21 mars 2023

**PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
EN DATE DU 21/03/2023**

Les Copropriétaires de l'Immeuble 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE régulièrement convoqués par le Syndic, se sont réunis le mardi 21 mars 2023 à 14h00, DANS LES BUREAUX DU SYNDIC, 28 BOULEVARD STALINGRAD 06300 NICE

Après vérification des pouvoirs et émargement de la feuille de présence, il est constaté que :

SONT PRESENTS OU REPRESENTES EN DEBUT DE SEANCE : 15 copropriétaires totalisant ensemble 1300 / 2740 tantièmes.

SONT ABSENTS OU NON REPRESENTES EN DEBUT DE SEANCE : 16 copropriétaires totalisant ensemble 1440 / 2740 tantièmes

S.C.I. ADO (27), Mr ou Mme ASNAR PAUL ALFRED (65), Mr ou Mme BRILLARD LIONEL (117), Mme DE LATTRE ANNE (175), Mr ou Mme DELPLANCK CHRISTIAN (146), S.C.I. FONCET INVEST P/O Mr ou Mme BARDON BLAISE (64), Mr ou Mme HEMARD JULIEN OU MICHELLE (145), S.C.I. JUSYLEA (57), Mme MACCHI SEVERINE (36), Melle MONTI HELENE (64), E.U.R.L. PETITES LOCATIONS (13), Mr ou Mme PORTUGAIS DANIEL (114), Mr ou Mme REYNOLDS DAVID (65), Mr RUBERTI FABIANO ET Mlle BIDAINE SYLVIE (30), Mr ou Mme SOULIER PHILIPPE (70), Societe UMR SELECT RETAIL (252),

La séance est déclarée ouverte et il est passé à l'ordre du jour.

01. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

M.FRANCOIS est élu Président de séance.

ONT VOTE POUR : 1300 / 1300

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

02. ELECTION DU SCRUTATEUR

MME PACCHIONI est élue Scrutatrice.

ONT VOTE POUR : 1300 / 1300

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

03. ELECTION DU SECRETAIRE

Monsieur HERNANDEZ, représentant la SNC Agence du Port, est élu Secrétaire de séance.

ONT VOTE POUR : 1300 / 1300

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

04. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01.01.2022 AU 31.12.2022

L'assemblée générale, après avoir examiné les pièces annexées à la convocation et avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic à la date 01 Janvier 2022 au 31 Décembre 2022.

Les membres du conseil syndical et vérificateurs aux comptes ont procédé à la vérification des comptes en présence du comptable et du Syndic.

Toutefois, il est rappelé que les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire à compter de la date d'envoi de la convocation et le jour ouvré qui précède l'assemblée générale et ce sur rendez-vous.

ONT VOTE POUR : 1300 / 1300

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

05. QUITUS AU SYNDIC

L'assemblée générale, après avoir délibéré, donne quitus au syndic de sa gestion pour la période du 01 Janvier 2022 au 31 Décembre 2022.

ONT VOTE POUR : 1300 / 1300

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

06. ADAPTATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2023

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, décide de réajuster le budget de l'exercice à la somme de 39000 Euros.

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

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).

ONT VOTE POUR : 1300 / 1300

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

07. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2024

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le montant du budget de l'exercice à 39000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 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).

ONT VOTE POUR : 1300 / 1300

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

08. DESIGNATION DU SYNDIC SNC AGENCE DU PORT

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne le cabinet SNC Agence du Port en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter de la présente assemblée, jusqu'au 30.09.2024.

L'assemblée générale désigne le Président de Séance pour la signature du contrat de syndic.

ONT VOTE POUR : 1300 / 2740

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

ONT VOTE POUR : 1300 / 1300

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

09. DESIGNATION DE MME HENRY EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

Information : Compte tenu du vote par correspondance, il est désormais impératif que les copropriétaires qui souhaitent présenter leur candidature au Conseil Syndical se manifestent par mail en demandant un accusé de réception auprès du syndic. En ce qui concerne les membres précédemment élus, leur candidature sera automatiquement portée à l'ordre du jour sauf avis contraire.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne MME. HENRY en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2023.

ONT VOTE POUR : 1300 / 2740

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

ONT VOTE POUR : 1300 / 1300

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

10. DESIGNATION DE MME MANGOT EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne Mme MANGOT en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2023.

ONT VOTE POUR : 1300 / 2740

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

ONT VOTE POUR : 1300 / 1300

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

11. DESIGNATION DE MME PACCHIONI EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne Mme PACCHIONI en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2023.

ONT VOTE POUR : 1300 / 2740

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

ONT VOTE POUR : 1300 / 1300

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

12. DESIGNATION DE M. DE FRANCONY EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne M. DE FRANCONY en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2023.

ONT VOTE POUR : 1300 / 2740

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

ONT VOTE POUR : 1300 / 1300

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

13. DESIGNATION DE M. FRANCOIS EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne M. FRANCOIS en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2023.

ONT VOTE POUR : 1300 / 2740

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

ONT VOTE POUR : 1300 / 1300

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

14. DESIGNATION DE M. CACCIARDI EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne M.CACCIARDI en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2023.

ONT VOTE POUR : 1300 / 2740

Résolution revotée à l'article 25.1 ci-après

ONT VOTE POUR : 1300 / 1300

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

15. MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DU CABINET POUR LA REALISATION DE L'AUDIT DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE SES MODIFICATIFS EN VUE DE SA MISE A JOUR, PARTIES COMMUNES ET SPECIALES, DROIT DE JOUISSANCE PRIVATIVE ET LOTS TRANSITOIRES DANS LE CADRE DE L'ORDONNANCE N°2019-11 01 DU 30.10.2019 ET DE LA LOI ELAN DU 23/11/2018

Historique :

Connaissance prise des dispositions des articles 6-2, 6-3 et 8 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'introduit par l'article 209II de la loi numéro 2018-1021 modifié par la loi 2022-217 ci-après rappelé, à savoir :

Article 209II de la loi ELAN modifiée

Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présentés, représentés ou ayant voté par correspondance. L'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes.'

L'assemblée générale, après avoir examiné pris connaissance des textes réglementaires et des documents joints à la convocation et en avoir délibéré, donne mandat à donner au conseil syndical pour le choix de l'entreprise pour effectuer un audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs en matière de droit de la copropriété aux fins d'analyse de la documentation régissant

la copropriété et de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété, dans le cadre d'un budget maximal de 3000. € TTC.

Il est impératif que les propriétaires qui ont obtenu une attribution de jouissance ou autres par une assemblée générale antérieure et qui n'aurait pas été publiés au fichier immobilier nous en informe par courrier recommandé avec accusé de réception dans les deux mois à compter de la diffusion du présent procès-verbal.

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic comme suit : 3% HT sur le montant HT des travaux conformément aux dispositions de la LOI dite MOLLE du 25.03.2009.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES , au paiement de la facture par le fonds de Loi ALUR, exigible au 01.04.2023.

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.

SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 112 / 2740
HENRY (112),
ONT VOTE CONTRE : 13 copropriétaires totalisant 1159 / 2740
ONT VOTE POUR : 29 / 2740
BOULAT RENEE (29),
Résolution rejetée pour défaut de majorité .

16. MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR L'ETABLISSEMENT D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Historique :

Le Diagnostic Technique Global (DTG) est une disposition qui a été créée par l'article 58 de la Loi n°2014-366 (Loi ALUR) du 24 mars 2014 dans le but de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles.

Le DTG selon la législation comprend :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs.
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires
- Une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble
- Un diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'immeuble ou un audit énergétique (si chauffage collectif).
- Une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à l'entretien et la conservation de l'immeuble notamment sur les dix prochaines années.

Pour le Syndicat des Copropriétaires :

Dans le cadre de la loi climat et résilience du 1er juillet 2021, les copropriétés ont l'obligation de mettre en place un plan pluriannuel de travaux.

En effet, 15 ans après la livraison de l'immeuble, puis tous les dix ans, le syndicat des copropriétaires devra établir son plan de travaux suite à une analyse du bâti et un diagnostic de performance énergétique.

Dans ce prévisionnel de travaux seront indiqués à la fois les travaux indispensables à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et ceux qui donnent la possibilité de réduire la facture énergétique et de diminuer les gaz à effet de serre. Le plan indiquera également la priorité des travaux à effectuer ainsi qu'un calendrier de réalisation dans les 10 ans.

Cette nouvelle obligation sera également adjoindre d'une exigence : la provision annuelle sur un fonds de travaux, pour régler le montant des rénovations prévues. Chaque copropriétaire devra participer à ce fonds, suivant les mêmes dispositions mises en place pour le versement des provisions au titre du budget prévisionnel.

Ces nouvelles contraintes entreront en application dès le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de 200 lots, puis au 1er janvier 2024 pour les immeubles de 50 à 200 lots et au 1er janvier 2025 pour les immeubles réunissant moins de 50 lots.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne mandat à donner au conseil syndical pour le choix de l'entreprise pour effectuer un diagnostic technique global dans le cadre d'un budget maximal de 3600 € TTC.

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic comme suit : 3% HT sur le montant HT des travaux conformément aux dispositions de la LOI dite MOLLE du 25.03.2009.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, au paiement de la facture par le fonds de Loi ALUR, exigible au 01.04.2023.

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.

SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 112 / 2740

HENRY (112),

ONT VOTE CONTRE : 12 copropriétaires totalisant 1096 / 2740

ONT VOTE POUR : 92 / 2740

BOULAT RENEE (29), CACHET Isabelle & Christine (63).

Résolution rejetée pour défaut de majorité .

17. MISE EN PLACE D'UNE POMPE DE RELEVAGE PRES DE LA CAVE DE M.CACCIARDI AFIN D'EVITER LES INONDATIONS PAR L'ENTREPRISE GEP

-GEP pour un montant de 2066 € TTC

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide la mise en place d'une pompe de relevage près de la cave de M.CACCIARDI afin d'éviter les inondations par l'entreprise GEP.

Dans le cadre de de ces travaux complémentaires, les honoraires du syndic sont fixés à 3% HT du montant HT des travaux au titre de la gestion financière, administrative et comptable.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES 2 WILSON, aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le 01.04.2023 pour 100 %,

SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 29 / 956

BOULAT RENEE (29),

ONT VOTE CONTRE : 11 copropriétaires totalisant 891 / 956

ONT VOTE POUR : 65 / 956

CACHET Isabelle & Christine (63), IVALDI JEAN (2).

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

18. MISE EN PLACE D'UNE POMPE DE RELEVAGE PRES DE LA CAVE DE M.CACCIARDI AFIN D'EVITER LES INONDATIONS PAR L'ENTREPRISE DPC

-DPC pour un montant de 2604.80 € TTC

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide la mise en place d'une pompe de relevage près de la cave de M.CACCIARDI afin d'éviter les inondations par l'entreprise DPC ou tout autre entreprise qui sera déterminée par le conseil syndical.

Dans le cadre de de ces travaux complémentaires, les honoraires du syndic sont fixés à 3% HT du montant HT des travaux au titre de la gestion financière, administrative et comptable.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES 2 WILSON , aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le 01.05.2023 pour 100 %.

SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 29 / 956

BOULAT RENEE (29).

ONT VOTE CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 63 / 956

CACHET Isabelle & Christine (63),

ONT VOTE POUR : 893 / 956

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

19. ETUDE DE LA DEMANDE DE M. RIOLS, CONCERNANT LE RACCORDEMENT DE L'ENSEMBLE DES APPARTEMENTS DU 5E ETAGE SELON COURRIER JOINT

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré et pris connaissance du courrier de M.RIOLS, décide du raccordement de l'ensemble des appartements du 5e étage à la terre de l'immeuble.

Le syndic indique qu'il s'agit de travaux privatifs qui doivent faire l'objet d'une demande en assemblée générale avec un plan de raccordement.

SE SONT ABSTENUS : 2 copropriétaires totalisant 31 / 1269

BOULAT RENEE (29), IVALDI JEAN (2).

ONT VOTE CONTRE : 11 copropriétaires totalisant 1174 / 1269

ONT VOTE POUR : 95 / 1269

CACHET Isabelle & Christine (63), RIOLS JULIEN (32).

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .

20. INFORMATION SUR LA DEMATERIALISATION DES ENVOIS

Vous aviez déjà la possibilité de recevoir les appels de fonds par mail sur simple demande adressée à : contact@sncagenceduport.fr

Nous vous proposons désormais l'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale.

Pour cela, il est nécessaire de remplir intégralement et correctement le formulaire d'adhésion joint à la convocation et de nous le retourner par courrier RAR ou le remettre au gestionnaire lors de l'Assemblée Générale.

ATTENTION : le courriel d'envoi de la LRE peut atterrir dans vos courriers indésirables (spam) et se nomme letreco.simple@letreco.fr . Merci de penser à vérifier vos spam.

Plus aucune question n'étant à débattre, Mr FRANCOIS, Président, lève la séance à 14h29

Mr FRANCOIS -

Mme PACCHIONI

LE SYNDIC

Président de séance

Scrutatrice

Secrétaire de séance

NOTA : Article 42 AL/2 de la Loi du 10/07/1965

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les Copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

655

2 WILSON - 5 FONCET
2 PLACE WILSON
5 RUE FONCET
06000 NICE
Nice, le jeudi 14 mars 2024

**PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
EN DATE DU 14/03/2024**

Les Copropriétaires de l'immeuble 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE régulièrement convoqués par le Syndic, se sont réunis le jeudi 14 mars 2024 à 14h00, DANS LES BUREAUX DU SYNDIC, 28 BOULEVARD STALINGRAD 06300 NICE

Après vérification des pouvoirs et émargement de la feuille de présence, il est constaté que :

SONT PRESENTS OU REPRESENTES EN DEBUT DE SEANCE : 15 copropriétaires totalisant ensemble 1545 / 2740 tantièmes.

SONT ABSENTS OU NON REPRESENTES EN DEBUT DE SEANCE : 16 copropriétaires totalisant ensemble 1195 / 2740 tantièmes

Mr ou Mme ASNAR PAUL ALFRED (65), Mr ou Mme BRILLARD LIONEL (117), Mme DE LATTRE ANNE (175), Mr ou Mme DELPLANCK CHRISTIAN (146), S.C.I. FONCET INVEST P/O Mr ou Mme BARDON BLAISE (64), Mr ou Mme HEMARD JULIEN OU MICHELLE (145), Mr IVALDI JEAN (2), S.C.I. JUSYLEA (57), Mme MACCHI SEVERINE (36), Melle MONTI HELENE (64), E.U.R.L. PETITES LOCATIONS (13), Mr ou Mme PORTUGAIS DANIEL (114), Mr ou Mme REYNOLDS DAVID (65), Mr RIOLS JULIEN (32), Mr RUBERTI FABIANO ET Mlle BIDAINE SYLVIE (30), Mr ou Mme SOULIER PHILIPPE (70),

La séance est déclarée ouverte et il est passé à l'ordre du jour.

01. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

M.FRANCOIS est élu Président de séance.

ONT VOTE POUR : 1545 / 1545

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

02. ELECTION DU SCRUTATEUR

MME PACCHIONI est élue Scrutatrice.

ONT VOTE POUR : 1545 / 1545

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

03. ELECTION DU SECRETAIRE

Monsieur HERNANDEZ, représentant la SNC Agence du Port, est élu Secrétaire de séance.

ONT VOTE POUR : 1545 / 1545

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

04. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023

L'assemblée générale, après avoir examiné les pièces annexées à la convocation et avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic à la date 01 Janvier 2023 au 31 Décembre 2023.

Les membres du conseil syndical et vérificateurs aux comptes ont procédé à la vérification des comptes en présence du comptable et du Syndic.

Toutefois, il est rappelé que les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire à compter de la date d'envoi de la convocation et le jour ouvré qui précède l'assemblée générale et ce sur rendez-vous.

ONT VOTE POUR : 1545 / 1545

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

05. QUITUS AU SYNDIC

L'assemblée générale, après avoir délibéré, donne quitus au syndic de sa gestion pour la période du 01 Janvier 2023 au 31 Décembre 2023.

ONT VOTE POUR : 1545 / 1545

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

06. ADAPTATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2024

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, décide de réajuster le budget de l'exercice à la somme de 42000 euros.

+ 3000 € en charges ASCENSEUR

Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.

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).

SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 139 / 1406

PACCHIONI ROBERT (139),

ONT VOTE POUR : 1406 / 1406

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

07. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2025

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le montant du budget de l'exercice à 39000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 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).

ONT VOTE POUR : 1545 / 1545

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

08. DESIGNATION DU SYNDIC SNC AGENCE DU PORT SELON CONTRAT JOINT

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne le cabinet SNC Agence du Port en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter de la présente assemblée, jusqu'au 30.09.2025.

L'assemblée générale désigne le Président de Séance pour la signature du contrat de syndic.

ONT VOTE POUR : 1545 / 2740

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

09. DESIGNATION DE MME HENRY EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

Information : Compte tenu du vote par correspondance, il est désormais impératif que les copropriétaires qui souhaitent présenter leur candidature au Conseil Syndical se manifestent par mail en demandant un accusé de réception auprès du syndic. En ce qui concerne les membres précédemment élus, leur candidature sera automatiquement portée à l'ordre du jour sauf avis contraire.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne MME. HENRY en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2024.

ONT VOTE POUR : 1545 / 2740

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

10. DESIGNATION DE M. MANGOT EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne M. MANGOT en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2024.

ONT VOTE POUR : 1545 / 2740

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

11. DESIGNATION DE MME PACCHIONI EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne Mme PACCHIONI en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2024.

ONT VOTE POUR : 1545 / 2740

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

12. DESIGNATION DE M. DE FRANCONY EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne M. DE FRANCONY en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2024.

ONT VOTE POUR : 1545 / 2740

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

13. DESIGNATION DE M. FRANCOIS EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne M. FRANCOIS en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2024.

ONT VOTE POUR : 1545 / 2740

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

14. DESIGNATION DE M. CACCIARDI EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne M. CACCIARDI en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2024.

ONT VOTE POUR : 1545 / 2740

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

15. TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE PORTE COUPE-FEU POUR LE LOCAL VIDE-ORDURES DU 2 PLACE WILSON SELON DEVIS NISSA RENOVATION

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de mise en place d'une porte coupe-feu pour le local vide-ordures côté 2 PLACE WILSON selon le descriptif joint à la convocation et retient le devis de NISSA RENOVATION de 1738 € TTC

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic comme suit : 3% HT sur le montant des travaux conformément aux dispositions de la LOI dite MOLLE du 25.03.2009

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES BATIMENT 2 WILSON , aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le 01.04.2024 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.

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité .

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux .

SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 27 / 1203
ADO (27),
ONT VOTE CONTRE : 2 copropriétaires totalisant 92 / 1203
BOULAT RENEE (29), CACHET Isabelle & Christine (63),
ONT VOTE POUR : 1111 / 1203
Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

16. TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE PORTE COUPE-FEU POUR LE LOCAL VIDE-ORDURES DU 2 PLACE WILSON SELON DEVIS PACA SERRURES

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de mise en place d'une porte coupe-feu pour le local vide-ordures côté 2 PLACE WILSON selon le descriptif joint à la convocation et retient le devis de PACA SERRURES de 1691,80 € TTC

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic comme suit : 3% HT sur le montant des travaux conformément aux dispositions de la LOI dite MOLLE du 25.03.2009

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES BATIMENT 2 WILSON , aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le 01.04.2024 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.

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité .

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux .

L'Assemblée 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.

SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 27 / 1203
ADO (27),
ONT VOTE CONTRE : 10 copropriétaires totalisant 859 / 1203
ONT VOTE POUR : 344 / 1203

BOULAT RENEE (29), CACHET Isabelle & Christine (63), UMR SELECT RETAIL (252),
Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

17. TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE PORTE COUPE-FEU POUR LE LOCAL VIDE-ORDURES DU 5 RUE FONCET SELON DEVIS NISSA RENOVATION

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de mise en place d'une porte coupe-feu pour le local vide-ordures côté 5 RUE FONCET selon le descriptif joint à la convocation et retient le devis de NISSA RENOVATION de 1320 € TTC

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic comme suit : 3% HT sur le montant des travaux conformément aux dispositions de la LOI dite MOLLE du 25.03.2009.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES BATIMENT 5 RUE FONCET , aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le 01.04.2024 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.

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité .

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux .

ONT VOTE POUR : 315 / 315
Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

18. TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE PORTE COUPE-FEU POUR LE LOCAL VIDE-ORDURES DU 5 RUE FONCET SELON DEVIS PACA SERRURES

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de mise en place d'une porte coupe-feu pour le local vide-ordures côté 5 RUE FONCET selon le descriptif joint à la convocation et retient le devis de PACA SERRURES de 1691,80 € TTC

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic comme suit : 3% HT sur le montant des travaux conformément aux dispositions de la LOI dite MOLLE du 25.03.2009.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES BATIMENT 5 RUE FONCET , aux appels de provisions exigibles comme suit :

Le 01.04.2024 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.

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité .

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux .

ONT VOTE CONTRE : 3 copropriétaires totalisant 315 / 315
Résolution REJETEE à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

19. DECISION A PRENDRE QUANT AU PRINCIPE DES TRAVAUX DE REFECTION DU PARLOPHONE COTE 2 PLACE WILSON AVEC REMPLACEMENT OBLIGATOIRE DES COMBINES PRIVATIFS

Pièces jointes :

- Devis CANB (platine à boutons) de 3194,58 € TTC,
- Devis CANB (platine à défilement) de 2894,35 € TTC,
- Devis SUDANTEN'ELEC de 723,36 € TTC,
- Devis SUDANTEN'ELEC (platine vidéophone) de 2519,84 € TTC.

L'Assemblée Générale décide du principe de l'exécution des travaux de réfection du parlophone côté 2 PLACE WILSON avec remplacement obligatoire des combinés privatifs selon le descriptif joint à la convocation.

ONT VOTE CONTRE : 2 copropriétaires totalisant 2 / 11
BOULAT RENEE (1), CACHET Isabelle & Christine (1),
ONT VOTE POUR : 9 / 11
Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

20. MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LES TRAVAUX DE REFECTION DU PARLOPHONE COTE 2 PLACE WILSON AVEC REMPLACEMENT OBLIGATOIRE DES COMBINES PRIVATIFS

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise pour les travaux de réfection du parlophone côté 2 PLACE WILSON avec remplacement obligatoire des combinés privatifs, dans le cadre d'un budget maximal de 3200 € TTC.

L'entreprise SUD ANTENNE est choisie par le conseil syndical en séance.

L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic comme suit : 3% HT sur le montant des travaux conformément aux dispositions de la LOI dite MOLLE du 25.03.2009

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

Le 01.04.2024 pour 100 %.

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité .

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux .

SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 1 / 19
BOULAT RENEE (1).

ONT VOTE CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 1 / 19
CACHET Isabelle & Christine (1),

ONT VOTE POUR : 9 / 19

ADO (1), ARNAVIELHE SYLVAIN (1), CACCIARDI JEAN-CLAUDE (1), DAMY FRANCOIS-XAVIER (1), DE FRANCONY ANDRE (1), FRANCOIS - SCHMIDT JEAN-CLAUDE / ALBAN (1), FRANCOIS - SCHMIDT JEAN-CLAUDE/ALBAN/BARBARA (1), FRANCOIS JEAN-CLAUDE (1), PACCHIONI ROBERT (1),

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

SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 1 / 10
BOULAT RENEE (1),

ONT VOTE CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 1 / 10
CACHET Isabelle & Christine (1).

ONT VOTE POUR : 9 / 10

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

21. AUTORISATION DE TRAVAUX A MME LHOTE (INDIVISION CACHET) POUR LA POSE D'UNE CLIMATISATION PRIVATIVE COTE COUR

L'Assemblée Générale autorise Mme LHOTE (Indivision CACHET) à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux de pose d'une climatisation privative côté cour selon le descriptif joint et affectant les parties communes et/ou modifiant l'aspect extérieur de la copropriété qui devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserve 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.
- 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.

Mme LHOTE restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

ONT VOTE CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 27 / 2740

ADO (27),

ONT VOTE POUR : 1518 / 2740

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

22. A LA DEMANDE DE M. DE FRANCONY, DECISION A PRENDRE QUANT A L'ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE AMIABLE OU CONTENTIEUSE POUR OBLIGER EDF OU ENEDIS A REPARER LE BOITIER ELECTRIQUE QUI EST EN FACADE

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide d'engager une procédure amiable ou contentieuse pour obliger EDF ou ENEDIS à réparer le boîtier électrique qui est en façade.

ONT VOTE POUR : 1545 / 1545

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

23. A LA DEMANDE DE M.DE FRANCONY, ANALYSE DE L'ETAT STRUCTUREL DE SON BALCON PAR UN INGENIEUR STRUCTURE

L'Assemblée Générale décide l'analyse structurel du balcon de l'appartement de M.DE FRANCONY, à sa demande.

Il sera effectué des devis afin de les soumettre au conseil syndical. La facture sera financée par le budget de fonctionnement.

SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 63 / 1482

CACHET Isabelle & Christine (63).

ONT VOTE POUR : 1482 / 1482

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

24. AUTORISATION AU SYNDIC D'ESTER EN JUSTICE A L'ENCONTRE DE TOUT CONTREVENANT AUX DISPOSITIONS DU REGLEMENT DE COPROPIRETE QUI INTERDIT LES LOCATIONS DE COURTE DUREE DE TYPE AIRBNB

L'assemblée générale, après avoir délibéré, autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de tout contrevenant aux dispositions du règlement de copropriété qui interdit les locations de courte durée de type Airbnb.

SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 63 / 1482

CACHET Isabelle & Christine (63),

ONT VOTE CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 27 / 1482

ADO (27),

ONT VOTE POUR : 1455 / 1482

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

25. MODALITES D'ELABORATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX SELON PROPOSITION DE L2AF

Pièce jointe :

- CABINET L2AF 6000€ TTC

Historique :

Des dispositions ont été introduites dans la loi de 1965 aux articles 14-2 et 14-2-1. Ces nouvelles directives peuvent se décliner en deux points : élaboration d'un plan de travaux ; révision du fonds de travaux.

Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est un plan établi sur 10 ans listant l'ensemble des travaux à réaliser dans un immeuble donné pour assurer la sauvegarde de celui-ci, la préservation de la santé et de la sécurité de ses occupants, et réaliser des économies d'énergie afin d'obtenir une réduction substantielle des émissions de gaz à effet de serre.

La mise en place d'un PPT est obligatoire pour tous les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation construits depuis 15 ans et plus

En effet, 15 ans après la livraison de l'immeuble, puis tous les dix ans, le syndicat des copropriétaires devra établir son plan de travaux suite à une analyse du bâti.

Ce nouveau dispositif exprime la volonté législative d'accélérer la rénovation du parc immobilier en copropriété.

Son entrée en vigueur s'inscrit dans un calendrier articulé sur la taille de la copropriété :

1° janvier 2023 pour les copropriétés de 200 lots et plus

1° janvier 2024 pour les copropriétés dont le nombre de lots est compris entre 50 et 200 lots

1° janvier 2025 pour les autres copropriétés

L'objectif recherché est de permettre aux copropriétaires de mieux identifier les besoins d'entretien et de rénovation de leur copropriété, et d'autre part, d'adapter le fonds de travaux à la réalité de la nécessité de financement des interventions.

Le plan pluriannuel de travaux doit mentionner les travaux d'entretien et de rénovation y compris énergétique à réaliser au cours des dix prochaines années, en indiquant leur coût.

La proposition de ce plan est à l'initiative du syndic de copropriété : Il inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale les modalités d'élaboration de ce projet de plan.

Ce projet de plan devra ensuite être établi par une personne disposant de compétences et garanties qui seront déterminées par décret. Il devra comprendre impérativement :

Une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble

La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants,

La liste des travaux nécessaires à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

Une estimation du niveau de performance que les travaux visés permettent d'atteindre ;

Une estimation sommaire du coût de ces travaux

Une hiérarchisation des travaux en fonction de leur urgence ;

Une proposition d'échéancier sur les dix années à venir.

Une fois réalisé, le projet de plan sera présenté à la première AG qui suit l'élaboration ou la révision du projet de plan.

Si celui-ci fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette AG la question de l'adoption de tout ou partie du projet de PPT.

C'est à partir de ce plan pluriannuel de travaux voté que sera déterminé la cotisation annuelle minimale du fonds de travaux qui doit représenter 2,5 % du montant des travaux figurant dans le plan pluriannuel de travaux, dans la mesure où il est supérieur à 5 % du budget prévisionnel.

A défaut, la référence de cotisation annuelle minimale restera 5 % du budget prévisionnel.

Si le PPT est adopté le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de chacune des AG successives les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du PPT adopté.

Sanctions :

Contrairement à ce que l'on observe souvent en notre domaine, le respect des règles posées par cette nouvelle loi est appelé à être étroitement surveillé dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles visant à lutter contre l'habitat indigne. L'autorité administrative compétente pourra à tout moment demander au syndic de lui transmettre le PPT adopté, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants. À défaut, l'autorité administrative pourra élaborer ou actualiser d'office le projet de PPT, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier. Dès réception du projet de plan notifié par l'autorité administrative, le syndic devra convoquer une AG pour qu'elle se prononce sur son adoption totale ou partielle.

En conclusion, l'élaboration d'un PPT est obligatoire mais son but principal est d'adapter le montant du fonds de travaux en fonction des travaux importants à prévoir dans les 10 ans et non la réalisation immédiate des travaux préconisés, sauf urgence.

Ainsi, si la loi impose un vote pour valider la réalisation d'une étude en vue de déterminer le plan pluriannuel de travaux, elle ne contraint pas pour autant l'assemblée générale à valider l'engagement des travaux préconisés et encore moins dans leur intégralité.

Afin de pouvoir établir le PPT (plan pluriannuel de travaux), il convient au préalable de faire voter en assemblée un DTG (diagnostic technique global) et un DPE (diagnostic de performance énergétique).

Le Diagnostic Technique Global (DTG) est une disposition qui a été créée par l'article 58 de la Loi n°2014-366 (Loi ALUR) du 24 mars 2014 dans le but de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles.

L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation, confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la société L2AF pour un montant de 3900 euros TTC.

Afin de permettre la réalisation de ce DPE, le Syndic devra procéder aux diligences suivantes :

- Description précise de la copropriété sur le nombre et le type de lots
- Communication des coordonnées, après recensement et organisation des RDV, des copropriétaires disposés à donner l'accès à leurs appartements pour la réalisation des études nécessaires
- Communication des documents nécessaires (factures sur les 3 à 5 dernières années, règlement de copropriété, audit préalable, diagnostic amiante, plomb, termites, etc...)
- Le cas échéant, descriptif des installations collectives de chauffage, de production d'eau chaude et de ventilation
- Le cas échéant, communication des documents techniques des matériaux en place
- Communication des factures des travaux importants réalisés les 5 dernières années
- Communication des justificatifs d'entretien
- Le cas échéant, communication des plans de l'immeuble en notre possession
- Etc....

Au regard du travail préalable à réaliser pour l'établissement du DPE, et conformément aux dispositions de la LOI dite MOLLE du 25.03.2009, le montant forfaitaire des honoraires perçu par le syndic s'élèvera à la somme de 500 € HT soit 600 € TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, au paiement de la facture par le fonds de Loi ALUR, exigible au 01.04.2024.

Dans l'hypothèse où le fonds ALUR ne se serait pas suffisant, un appel de fonds complémentaires selon la clé de répartition CHARGES GENERALES sera effectué le 01.04.2024.

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.

SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 27 / 1518

ADO (27).

ONT VOTE CONTRE : 13 copropriétaires totalisant 1266 / 1518

ONT VOTE POUR : 252 / 1518

UMR SELECT RETAIL (252).

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

26. MODALITES D'ELABORATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX SELON PROPOSITION DE JAUSSEIN EXPERTISE

Pièce jointe :

- Proposition CABINET JAUSSEIN 3600 € TTC

L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation, confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la société JAUSSEIN pour un montant de 3600 euros TTC.

Afin de permettre la réalisation de ce DPE, le Syndic devra procéder aux diligences suivantes :

- Description précise de la copropriété sur le nombre et le type de lots
- Communication des coordonnées, après recensement et organisation des RDV, des copropriétaires disposés à donner l'accès à leurs appartements pour la réalisation des études nécessaires
- Communication des documents nécessaires (factures sur les 3 à 5 dernières années, règlement de copropriété, audit préalable, diagnostic amiante, plomb, termites, etc...)

- Le cas échéant, descriptif des installations collectives de chauffage, de production d'eau chaude et de ventilation
- Le cas échéant, communication des documents techniques des matériaux en place
- Communication des factures des travaux importants réalisés les 5 dernières années
- Communication des justificatifs d'entretien
- Le cas échéant, communication des plans de l'immeuble en notre possession
- Etc....

Au regard du travail préalable à réaliser pour l'établissement du DPE, et conformément aux dispositions de la LOI dite MOLLE du 25.03.2009, le montant forfaitaire des honoraires perçu par le syndic s'élèvera à la somme de 500 € HT soit 600 € TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, au paiement de la facture par le fonds de Loi ALUR, exigible au 01.04.2024.

Dans l'hypothèse où le fonds ALUR ne se serait pas suffisant, un appel de fonds complémentaires selon la clé de répartition CHARGES GENERALES sera effectué le 01.04.2024.

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.

SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 27 / 1518

ADO (27),

ONT VOTE CONTRE : 13 copropriétaires totalisant 1266 / 1518

ONT VOTE POUR : 252 / 1518

UMR SELECT RETAIL (252).

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

27. MODALITES D'ELABORATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX SELON PROPOSITION DE ENERGAIN

Pièce jointe :

- Proposition CABINET ENERGAIN 3120 € TTC

L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation, confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la société ENERGAIN pour un montant de 3120 euros TTC.

Afin de permettre la réalisation de ce DPE, le Syndic devra procéder aux diligences suivantes :

- Description précise de la copropriété sur le nombre et le type de lots
- Communication des coordonnées, après recensement et organisation des RDV, des copropriétaires disposés à donner l'accès à leurs appartements pour la réalisation des études nécessaires
- Communication des documents nécessaires (factures sur les 3 à 5 dernières années, règlement de copropriété, audit préalable, diagnostic amiante, plomb, termites, etc...)
- Le cas échéant, descriptif des installations collectives de chauffage, de production d'eau chaude et de ventilation
- Le cas échéant, communication des documents techniques des matériaux en place
- Communication des factures des travaux importants réalisés les 5 dernières années
- Communication des justificatifs d'entretien
- Le cas échéant, communication des plans de l'immeuble en notre possession
- Etc....

Au regard du travail préalable à réaliser pour l'établissement du DPE, et conformément aux dispositions de la LOI dite MOLLE du 25.03.2009, le montant forfaitaire des honoraires perçu par le syndic s'élèvera à la somme de 500 € HT soit 600 € TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, au paiement de la facture par le fonds de Loi ALUR, exigible au 01.04.2024.

Dans l'hypothèse où le fonds ALUR ne se serait pas suffisant, un appel de fonds complémentaires selon la clé de répartition CHARGES GENERALES sera effectué le 01.04.2024.

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.

SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 27 / 1518

ADO (27),

ONT VOTE CONTRE : 12 copropriétaires totalisant 1237 / 1518

ONT VOTE POUR : 281 / 1518

BOULAT RENEE (29), UMR SELECT RETAIL (252),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

28. INFORMATION SUR LA DEMATERIALISATION DES ENVOIS

Vous aviez déjà la possibilité de recevoir les appels de fonds par mail sur simple demande adressée à : contact@sncagenceduport.fr

Nous vous proposons désormais l'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale.

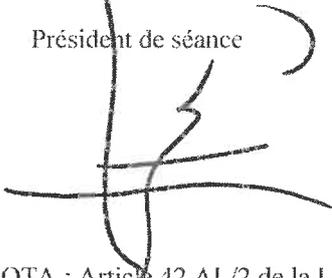
Pour cela, il est nécessaire de remplir intégralement et correctement le formulaire d'adhésion joint à la convocation et de nous le retourner par courrier RAR ou le remettre au gestionnaire lors de l'Assemblée Générale.

ATTENTION : le courriel d'envoi de la LRE peut atterrir dans vos courriers indésirables (spam) et se nomme letreco.simple@letreco.fr. Merci de penser à vérifier vos spam.

Plus aucune question n'étant à débattre. Mr FRANCOIS JEAN-CLAUDE, Président, lève la séance à 14h56

Mr FRANCOIS JEAN-
CLAUDE

Président de séance



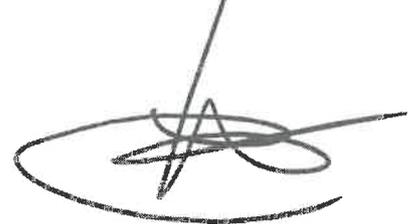
Mme PACCHIONI

Scrutatrice



LE SYNDIC

Secrétaire de séance



NOTA : Article 42 AL/2 de la Loi du 10/07/1965

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les Copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

**CONCERNANT LE 4^{EME} LOT DE LA VENTE (LOT 19
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE
NICE, 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU,
CADASTRE SECTION LA 200)**



VILLE DE NICE
www.nice.fr

Certificat d'Urbanisme d'information

CU 06088 24 S1040

Délivré par le Maire au nom de la commune

1671

4e lot.

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 : 4 avenue Georges Clemenceau
Cadastré : LA0200
Superficie déclarée : 817 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 |
|-------------------|--|
| AC4 | Secteur patrimonial remarquable et règlement (ex : AVAP) approuvés le 30 juin 2021 ; secteur S2 |
| Risque inondation | Ruissellement fort - 3 |
| PT1 | PT1 Nice Centre Décret du 18 Mars 1994 : Zone de garde et de protection |
| PT3 | Télécommunications PT : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques |
| T7 | Relations Aériennes T7 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation |
| PPHOT | Panneaux photovoltaïques Périmètre soumis à l'accord de la DGAC |
| 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 |

Opérations ; Programmes :

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

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

Secteur(s) : **UBb1**

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

1672

Autres prescriptions d'urbanisme :

| Type | Description |
|----------------------|---|
| Prescription | Patrimoine bâti remarquable (541) |
| Trame Verte et Bleue | Zone 4 - Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement. |
| Corridors TCSP | Normes de stationnement Corridor transports en commun |
| 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 renforcé (DPUR, art. L.211-1, L.211-4, délibérations du 21/10/2021 et le 16/12/2021 Grand Arénas et le 11/03/2022 Méridia)
 - Hors périmètre de zone d'aménagement différé.
 - Hors zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements.
- Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (art. L.214-1 à L.214-3, délibérations 11.1 du 26/06/2009, 26/03/2010 et 17/09/2010).

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 S1040



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 la mairie du lieu du projet

CU _____

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 Georges Clémenceau**

Lieu-dit : _____ Localité : **NICE**

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) : **LA 200**

* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : **817 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
Té. 07 82 06 58 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 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).



1676



Votre Gestionnaire
BRUNSCHWIG Marion - 04.93.85.28.30

NICE le 07/02/2025

Immeuble (2043) : SDC 4 CLEMENCEAU
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
06000 NICE

Maître BROCA Gilles
9 rue Alfred Mortier
06000 NICE

ETAT DATE

Nos ref. : 2043-0932 SDC 4 CLEMENCEAU (2043) PETITES LOCATIONS
Vos ref. : VTE PETITTS LOCATIONS
Vos ref. tél. : Tel.04.93.80.229.0 Fax.09.56.18.69.52

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 28/01/2025, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'état daté, pour une vente prévue le 10/02/2025, concernant :

Powered by iCS

Copropriétaire cédant

Société PETITES LOCATIONS
28 AVENUE PHILIPPE ANDREANI
06000 NICE

Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AB685522 Le 07/12/2017

SDC 4 CLEMENCEAU
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
06000 NICE

Lots Local(0019),

Totalisant ensemble : 3/1000 tantièmes généraux

NB

PJ

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maitre, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.
Représenté par Madame BRUNSCHWIG Marion



CITYA DALBERA
18 rue de l'Hôtel des Postes
06000 NICE
Tél : 04 93 850 850 - www.citya.com
SARL au capital de 7 000 000 euros
RCS de Nice 348 155 219
CPI n° 04052015000910907 - Garantie financière : GALIAN

Citya Nice - Accueil 04 93 85 08 50 - FAX 04 93 47 83 89
18 rue de l'Hôtel des Postes 06000 Nice

SARL Citya Nice au capital de 1 000 000 € - RCS Nice 348 155 219
Carte Pro déléguée par CCI Nice Côte d'Azur n° 0605 2016 000 010 907
Garantie financière GALIAN 89 rue La Boétie 75008 Paris - ORIAS n° 13002862

Retrouvez-nous sur citya.com

Location Gestion Vente Syndic

1677

| IMMEUBLE SIS A : | COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| SDC 4 CLEMENCEAU 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE | Société PETITES LOCATIONS 28 AVENUE PHILIPPE ANDREANI 06000 NICE | 19, | |

- I - PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 Mars 1967 modifié)

1ère PARTIE

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles

| | |
|--|--------|
| 1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a) | 200,78 |
| 1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b) | 183,10 |

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c) 123,09

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d) 0,00

4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)

| | |
|--|------|
| 4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°) | 0,00 |
| 4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°) | 0,00 |
| 4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) | 0,00 |

5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations 0,00

6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document 380,00

B/ A DES TIERS. AU TITRE.

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic 0,00

TOTAL (A + B) **886,97**

NB : Les sommes exigibles au vendeur pour la délivrance de l'article 20 sont indiquées sur la page SITUATION FINANCIERE DU CEDANT

| SUR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE: |
|---|--|---|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 28/01/2025 Maître BROCA Gilles 9 rue Alfred Mortier 06000 NICE Tel: 04.93.80.229.0 Fax: 09.56.18.69.52 | DELIVRE PAR LE SYNDIC Cabinet de Gestion DALBERA 31 TER RUE BARLA 06300 NICE Tel: 04.93.85.22.27 | 18 rue de l'Hôtel des Postes 06000 NICE Tel: 04 93 850 850 - www.citya.com Capital: 500k au capital social de 1 000 000 euros RCS de Nice 348 155 218 CP n° 05052016000010007 - Garantie financière: GALLIAN |

| IMMEUBLE SIS A : | COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| SDC 4 CLEMENCEAU 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE | Société PETITES LOCATIONS 28 AVENUE PHILIPPE ANDREANI 06000 NICE | 19, | |

2ème PARTIE
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

| | |
|--|------|
| - A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°) | 0,00 |
| - A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°) | 0,00 |
| - A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux | 0,00 |

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)

| | |
|---|------|
| - provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant | 0,00 |
|---|------|

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

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

TOTAL (A + B + C) **0,00**

| SUR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|---|--|---|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 28/01/2025 Maître BROCA Gilles 9 rue Alfred Mortier 06000 NICE Tel: 04.93.80.229.0 Fax: 09.56.18.69.52 | DELIVRE PAR LE SYNDIC Cabinet de Gestion DALBERA 31 TER RUE BARLA 06300 NICE Tel: 04.93.85.22.27 |  CITYA DALBERA 18 rue de l'Hôtel des Postes 06000 NICE Tél : 04 93 850 850 - www.citya.com 9492 au capital social de 1 000 000 euros RCS de Nice 348 155 219 CPA n° 25052016000010307 - Garantie financière : GALIAN |

1679

| IMMEUBLE SIS A : | COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| SDC 4 CLEMENCEAU 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE | Société PETITES LOCATIONS 28 AVENUE PHILIPPE ANDREANI 06000 NICE | 19, | |

3ème PARTIE
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)

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

2 - des provisions non encore exigibles

| | |
|---|-------|
| - dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b) | |
| 01/04/2025 3ie Ech Appel de fonds | 42,36 |
| 01/07/2025 3ie Ech Appel de fonds | 42,36 |
| 01/10/2025 4ie Ech Appel de fonds | 42,36 |
| - dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété) | |
| 01/04/2025 3ie Ech Appel de fonds | 1,46 |
| 01/07/2025 3ie Ech Appel de fonds | 1,46 |
| 01/10/2025 4ie Ech Appel de fonds | 1,46 |

TOTAL **131,46**

| SUR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SI-MUTATION |
|---|--|---|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 28/01/2025 Maître BROCA Gilles 9 rue Alfred Mortier 06000 NICE Tel: 04.93.80.229.0 Fax: 09.56.18.69.52 | DELIVRE PAR LE SYNDIC Cabinet de Gestion DALBERA 31 TER RUE BARLA 06300 NICE Tel: 04.93.85.22.27 |  <p>2025 18/08/2025 06000 NICE él. 04 93 850 850 - www.citya.com SARL au capital social de 1 000 000 euros RCS de Nice 348 155 219 CPI n° 06052018000010907 - Gérants financiers : GALIAN</p> |

1680

| IMMEUBLE SIS A : | COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| SDC 4 CLEMENCEAU 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE | Société PETITES LOCATIONS 28 AVENUE PHILIPPE ANDREANI 06000 NICE | 19, | |

MODALITE DE REMBOURSEMENT DES AVANCES

Les avances sont conformément à l'article 45-1 du décret du 23 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

Solution 1

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances, soit globalement la somme de
Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires

Solution 2

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de
Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit

0,00

| SUR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|---|--|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 28/01/2025 Maitre BROCA Gilles 9 rue Alfred Montier 06000 NICE Tel: 04.93.80.229.0 Fax: 09.56.18.69.52 | DÉLIVRE PAR LE SYNDIC Cabinet de Gestion DALBERA 31 TER RUE BARLA 06300 NICE Tel: 04.93.85.22.27 | Date : 07/02/2025  CITYA DALBERA 18 rue de l'Hôtel des Postes 06000 NICE nature : Tél : 04 93 850 880 - www.citya.com SARL au capital social de 1 000 000 euros RCS de Nice 348 155 219 CPI n° 06052016000010907 - Garantie financière : GALIAN |

| IMMEUBLE SIS A : | COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|---|--|-------------|------------------|
| SDC 4 CLEMENCEAU 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE | Société PETITES LOCATIONS 28 AVENUE PHILIPPE ANDREANI 06000 NICE | 19, | |

ANNEXE A LA 3ème PARTIE
INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

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

| | Au titre du BUDGET PREVISIONNEL | | Au titre des DEPENSES HORS BUDGET | |
|--|---------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | Quote-part appelée | Quote-part réelle | Quote-part appelée | Quote-part réelle |
| EXERCICE N-1 01/01/2023 - 31/12/2023 | 193,39 | 247,48 | 0,00 | |
| EXERCICE N-2 01/01/2022 - 31/12/2022 | 187,84 | 149,16 | 0,00 | |

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe-t'il des procédures en cours : OUI

Si oui :

- Objet des procédures : *PROCEDURE SDC 4 CLEMENCEAU / Petites locations*
- Etat des procédures : EN COURS

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.

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

| SUR LA DEMANDE DE | DELIVRE PAR LE SYNDIC | SIGNATURE |
|---|--|--|
| OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 28/01/2025 Maitre BROCA Gilles 9 rue Alfred Mortier 06000 NICE Tel: 04.93.80.229.0 Fax: 09.56.18.69.52 | DELIVRE PAR LE SYNDIC Cabinet de Gestion DALBERA 31 TER RUE BARLA 06300 NICE Tel: 04.93.85.22.27 | Date : 07/02/2025 CITYA DALBERA 18 rue de l'Hôtel des Postes 06000 NICE Tél : 04 93 850 850 - www.citya.com SARL au capital social de 1 000 000 euros RCS de Nice 348 155 210 CPI n° 06052016000010907 - Garantie financière : GALIAN |



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AC1-227-479

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 12/06/2024

4 av georges
clemenceau
06000 NICE

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

| | | | |
|--|-------------------|---|-----------------------|
| Nom d'usage de la copropriété | | SDC C.I. 4 CLEMENCEAU | |
| Adresse de référence de la copropriété | | 4 av georges clemenceau 06000 NICE | |
| Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété | | <i>null</i> | |
| Date d'immatriculation | 12/02/2018 | Numéro d'immatriculation | AC1-227-479 |
| Date du règlement de copropriété | 27/12/1991 | N° SIRET du syndicat de copropriétaires | 38323221200019 |

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

| | |
|--------------------------------------|--|
| Représentant légal de la copropriété | CABINET DE GESTION DALBERA de numéro SIRET 32861905100019 |
| Agissant dans le cadre | d'un mandat de syndic |
| Adresse | 1ER ETAGE 4 RUE DELILLE 06000 NICE |
| Numéro de téléphone | 0493852227 |

ORGANISATION JURIDIQUE

| | | |
|---|--|--|
| Type de syndicat | Syndicat principal | |
| Si le syndicat est un syndicat secondaire | Sans objet | |
| Spécificités | <input type="checkbox"/> Syndicat coopératif | <input type="checkbox"/> Résidence service |

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

| | |
|---|---|
| Nombre de lots | 41 |
| Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux | 29 |
| Nombre de bâtiments | 1 |
| Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i> | Avant 1949 Non renseigné |
| Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux | Oui |
| Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux | 10/06/2024 |

EQUIPEMENTS

| | |
|---------------------|--|
| Type de chauffage | <input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif -- chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage |
| Nombre d'ascenseurs | 1 |

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

| | |
|--|-------------------|
| Date de début de l'exercice clos | 01/01/2023 |
| Date de fin de l'exercice clos | 31/12/2023 |
| Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes | 10/06/2024 |
| Charges pour opérations courantes | 41 566 € |
| Charges pour travaux et opérations exceptionnelles | 1 401 € |
| Dettes fournisseurs, rémunérations et autres | 8 761 € |
| Montant des sommes restant dues par les copropriétaires | 7 159 € |
| Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 € | 6 |
| Montant du fonds de travaux | 7 297 € |
| Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires | Non |

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 12/06/2024,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**

16/6



ATTESTATION DE MISE A JOUR ANNUELLE

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé « **SDC C.I. 4 CLEMENCEAU** » demeurant à :

4 av georges clemenceau 06000 NICE

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

AC1-227-479

a été mis à jour en ce qui concerne les données financières relatives à l'exercice comptable clos le **31/12/2023**, et pour lequel les comptes ont été approuvés en assemblée générale des copropriétaires le **10/06/2024**.

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **12/06/2024**

Le teneur du registre des copropriétés



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Déclaration annuelle de mise à jour

Articles L711-1 à L711-7 et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **12/06/2024 12:21:39** et concerne la copropriété dénommée « **SDC C.I. 4 CLEMENCEAU** » sis :

4 av georges clemenceau 06000 NICE

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AC1-227-479**.

Elle a été établie par :

CABINET DE GESTION DALBERA, de numéro SIRET 32861905100019

1ER ETAGE

4 RUE DELILLE

06000 NICE

Numéro d'identification de télédéclarant : 216

en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est : Monsieur **RENAUD DALBERA** pour le compte du télédéclarant.

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : Non

Date de début de mandat/mission : 07/06/2023

Date de fin de mandat/mission : 05/06/2026

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : 27/12/1991

SIRET de la copropriété : 38323221200019

Références cadastrales : non renseigné

Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : Non

Syndicat coopératif : Non

Type de syndicat : syndicat principal

Numéro d'immatriculation du syndicat principal : Sans objet

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

| | ASL | AFUL | Unions de Syndicats |
|--------|-----|------|---------------------|
| Nombre | 0 | 0 | 0 |

Nombre et destination des lots

| Nombre total de lots | Dont lots « principaux » (*) | Lots à usage d'habitation | Lots de stationnement |
|----------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 41 | 29 | 18 | 1 |

(*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

| | Nombre | Date de l'arrêté | Date de mainlevée |
|--|--------|------------------|-------------------|
| Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de | 0 | - | - |

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : Non

Date de l'ordonnance de nomination : Sans objet

Date de fin de mission : Sans objet

Ordonnance de carence : Non

Date de l'ordonnance : Sans objet

DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : Non

Date de début de l'exercice comptable : 01/01/2023

Date de fin de l'exercice comptable : 31/12/2023

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : 10/06/2024

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : 41 566 €

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : 1 401 €

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : 8 761 €

Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : 7 159 €

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : 6

Montant du fonds de travaux : 7 297 €

Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : Non

DONNEES TECHNIQUES

Nombre total de bâtiments : 1, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

| A | B | C | D | E | F | G | Non déterminé |
|---|---|---|---|---|---|---|---------------|
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |

Période de construction : Avant 1949

Année de construction : Non renseigné

Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux : Oui

Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux : 10/06/2024

Chauffage :

| Type | Individuel | Chauffage urbain | Sans objet | Énergie utilisée | Sans objet |
|------|------------|------------------|------------|------------------|------------|
| | | | | | |

Nombre d'ascenseurs : 1

LE CARNET D'ENTRETIEN
DE VOTRE COPROPRIETE

SDC 4 CLEMENCEAU
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
06000 NICE

Immeuble de 26 lots principaux , construit en 1920

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'Équipement, des transports et du Logement et le secrétaire d'État 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)

SDC 4 CLEMENCEAU

Immeuble de 26 lots principaux , construit en 1920

SYNDIC EN EXERCICE

Cabinet de Gestion DALBERA

((syndic DALBERA))
31 TER RUE BARLA
06300 NICE

Téléphone : 04.93.85.22.27

Carte professionnelle n° CPI 0605 2016 000 007 946
Délivrée par CCI NICE COTE D'AZUR
Siret n° 32861905100019 Ape n° 6832Z

Responsable d'immeuble : Madame BRUNSCHWIG Marion
Comptable de l'immeuble : Madame CHOUAIPPOV Makka
Assistant(e) de l'immeuble : Madame CIRE Véronique

Tél : 04.93.85.28.30
Tél : 04.93.91.66.31
Tél : 04.93.85.28.30

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

M. ou Mme MERLOT PIERRE

M. ou Mme FARACHE ANDRE /YANICK / PATRICE / MARCELLE

Société MERION

UN CARNET D'ENTRETIEN - POUR QUOI FAIRE ?

Après une large consultation des organisations de syndic 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 Maître WIDENLOCHER, notaire à Nice

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ? OUI
- A quelle date ?
 - 11/06/2002
 - 28/04/2000
 - 26/03/1997
 - 07/04/1994
 - 27/12/1991
- 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 : SDC 4 CLEMENCEAU/ PETITES LOCATIONS
 - Etat des procédures : EN COURS
- 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 : 07/06/2023
- Fin de mandat : 06/06/2026
- Début de l'exercice : 01/01

- Fin de l'exercice : 31/12

AUTRES RENSEIGNEMENTS

| | | | |
|----------------------|-----|------------------------|-----|
| Ascenseur | OUI | Vide ordures | NON |
| Digicode | NON | Vidéophone | NON |
| Antenne collective | NON | TV câble | NON |
| Société de nettoyage | OUI | Société de gardiennage | NON |
| Pompe de relevage | OUI | Monte-charge | NON |
| Télésurveillance | OUI | Groupe électrogène | NON |

| | | | |
|---------------------|-----|---------------|-----|
| Gardien | NON | Interphone | OUI |
| VMC | NON | Espaces verts | NON |
| Piscine | NON | Climatisation | NON |
| Traitement des eaux | NON | Surpresseur | OUI |
| Détection incendie | NON | Monte voiture | NON |
| Portail automatique | NON | Tennis | NON |

| | | | |
|-----------------|-----|--------------------|-----|
| CHAUFFAGE Type: | | ENERGIE CHAUFFAGE: | |
| Collectif | NON | Electrique | NON |
| Individuel | OUI | Fuel | NON |
| | | Gaz | NON |
| | | Air pulsé | NON |
| | | Chauffage urbain | NON |
| | | Charbon | NON |

| | | | |
|------------------|-----|---------------------|-----|
| EAU CHAUDE Type: | | ENERGIE EAU CHAUDE: | |
| Collectif | NON | Electrique | NON |
| Individuel | OUI | Fuel | NON |
| | | Gaz | NON |
| | | Air pulsé | NON |
| | | Chauffage urbain | NON |
| | | Charbon | NON |

1695

EAU FROIDE:
Collectif OUI
Individuel NON

MESURES ADMINISTRATIVES

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

- d'un arrêté de péril ? NON
- d'une déclaration d'insalubrité ? NON
- d'une injonction de travaux ? NON
- d'inscription à l'inventaire ou de classement
comme monument historique ? NON

AMIANTE

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

A - Parties communes :

- 1- Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? NON
- 2- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?
- 3- Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret N° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ? NON

B - Parties privatives :

- 1- Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? NON
- 2- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?
- 3- Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret N° 2002-839 du 3 mai 2002 ?

PLOMB

- Textes applicables : article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 - décret 99-484 du 06/06/1999
- arrêté du 12/07/1999 - circulaire UHC/QC/1 N° 2001 du 16/01/2001 - décret 2002-120 du 30/01/2002 (Articles L. 1334-5 et suivants du Code de Santé Publique) - Loi 2004-806 du 9 Août 2004.
- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? NON
- Si oui : une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes :
- Si oui : rapport joint
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

TERMITES - ETAT PARASITAIRE (PARTIES COMM.)

- Textes applicables : article 3 de la loi N° 99-471 du 08/06/1999 - décret N° 2000-613 du 03/07/2000 - arrêtés locaux
- Situation immeuble : NON CONCERNE

AUTRES DIAGNOSTICS SANITAIRES EVENTUELS

- Légionellose, Radon, Mérieux, etc ... NON

CONTROLE TECHNIQUE ASCENSEUR

- Contrôle technique : OUI
- Si oui, conformité avec le décret du 9 septembre 2004 : Mise en conformité 2008 effectuée

CONTROLE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Contrôle effectué : NON
- Si oui, rapport joint NON

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Immeuble non concerné

ou

Si le diagnostic technique global existe:

- mentionner la liste des travaux jugés nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant les équipements ou éléments du bâtiment concerné par ces travaux ainsi que l'échéancier recommandé;
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

PROJET ET PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

PPPT (Projet et plan pluriannuel de travaux) validé lors de l'assemblée générale du.....

ou

PPT (Plan pluriannuel de travaux) validé lors de l'assemblée générale du.....

PISCINE

- Existence : NON
- Si oui, dispositif de sécurité homologué NON

PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? NON
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?
- Le syndicat a-t-il un passif (emprunt) ? OUI
- La mutation entraîne t-elle l'exigibilité d'une somme ? NON

OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

- Objet de l'emprunt : FINANCEMENT TRAVAUX DE RAVALEMENT
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots objets des présentes

ASSOCIATION SYNDICALE -AFUL -UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une association syndicale, d'une association foncière urbaine libre (AFUL) ou d'une union des syndicats ?
NON
- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :
- La copropriété comporte t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires ?
NON

H00043ASM0205 D.O. Travaux Façades

Reconduit le 31/12/1994 Résiliable le 30/12/2004 Type CONTRAT R.T.R.
D.O. Travaux Façades

Souscrit avec

LMS ASSURCOPRO
ASSURANCES B.P. 1631
35, rue Rossini
06011NICE CEDEX 1
Téléphone : 04.97.03.05.00

Compagnie

S.A. UAP
9, place Vendome
75001PARIS

91DROP1515 ASSURCOPRO 91DROP1515 DROP du

par tacite reconduction
ASSURCOPRO 91DROP1515 DROP du

Souscrit avec

ASSURCOPRO
ASSURANCES
35,rue Rossini BP1626
06011NICE cedex 1
Téléphone : 04.93.82.96.47

3PCS00001/2175 ASSURCOPRO Protect° CS

par tacite reconduction
ASSURCOPRO Protect° CS

Souscrit avec

ASSURCOPRO

1701

ASSURANCES
35,rue Rossini BP1626
06011NICE cedex 1
Téléphone : 04.93.82.96.47

9184NUISITEC CT DERATISATION

par tacite reconduction
CT DERATISATION

Souscrit avec

EntrepriseNUISITEC
88 ROUTE DE CANTA GALLET
06200NICE

1013207 Fact

par tacite reconduction
Fact

Souscrit avec

SocieteREGIE EAU D'AZUR
TSA 51099
06709SAINT LAURENT DU VAR

H0043COM0335 Surveillance Compteurs

par tacite reconduction Type CHAUFFAGE P1
Surveillance Compteurs

Souscrit avec

OCEA SMART BUILDING
116 C AV HENRI DUNANT
CS 62103
06100NICE CEDEX 2
Téléphone : 04.93.89.73.12

CT050856 Location Compteurs

par tacite reconduction Type CHAUFFAGE P1
Location Compteurs

Souscrit avec

OCEA SMART BUILDING
116 C AV HENRI DUNANT
CS 62103
06100NICE CEDEX 2
Téléphone : 04.93.89.73.12

0882212 C Entretien extincteur

par tacite reconduction
Entretien extincteur

Souscrit avec

CHUBB

399 ROUTE DES CRETES
CS 90241
06905 SOPHIA ANTIPOLIS CEDEX
Téléphone : 04 93 74 10 10

H0043CON0387 Location conteneurs

par tacite reconduction Type CHAUFFAGE P1
Location conteneurs

Souscrit avec

SULO FRANCE
3 RUE GARIBALDI
(Siège social)
69800 SAINT PRIEST

H0043PER0266 Employé immeuble

par tacite reconduction Type CHAUFFAGE P1
Employé immeuble

Souscrit avec

MmeMANSOUR

1 rue des Coteaux C

La Roseraie

06300NICE

Téléphone : 04.93.27.17.97

| Bât. | Intervenant | Type et Objets des travaux prévus | |
|------|---|--|---------------------------------|
| | <u>Ets DALMASSO Patrick</u> MENUISERIE 12 Rue Colonel Guide 06300NICE Téléphone : 06.11.16.66.77 | NETTOYAGE VITRES ASCENSEURS | Votés le Budget € |
| | <u>Maître SZEPETOWSKI</u> 4,Avenue Georges Clémenceau 06000NICE Téléphone : 04.92.47.87.87 | PROCEDURE PETITES LOCATIONS | Votés le Budget € |
| | <u>Ets DALMASSO Patrick</u> MENUISERIE 12 Rue Colonel Guide 06300NICE Téléphone : 06.11.16.66.77 | NETTOYAGE VITRES ASCENSEURS | Votés le Budget € |
| | <u>Maître SZEPETOWSKI</u> 4,Avenue Georges Clémenceau 06000NICE Téléphone : 04.92.47.87.87 | PROCEDURE PETITES LOCATIONS | Votés le Budget € |
| | <u>Maître SZEPETOWSKI</u> 4,Avenue Georges Clémenceau 06000NICE Téléphone : 04.92.47.87.87 | PROCEDURE PETITES LOCATIONS CONSIGNATION COMPLEMENTAIRE | Votés le 16/09/2015 Budget € |
| | <u>Maître SZEPETOWSKI</u> | PROCEDURE PETITES LOCATIONS | Votés le 16/09/2015 Budget € |

| Bât. | Intervenant | Type et Objets des travaux prévus | |
|------|---|--|--|
| | 4,Avenue Georges Clémenceau 06000NICE Téléphone : 04.92.47.87.87 | CONSIGNATION COMPLEMENTAIRE | |
| | | REPARATION DESCENTES EP COTE RUE | Votés le 03/05/2018 Budget 1545.00€ |
| | | REPARATION DESCENTES EP COTE RUE | Votés le 03/05/2018 Budget 1545.00€ |
| | Entreprise CONCEPT ELEC | | |
| | 1374 ROUTE DE LEVENS 06690TOURRETTE LEVENS Téléphone : 06.22.86.32.42 | Installation de vidéo surveillance | Votés le 23/09/2020 Budget 2107.00€ |
| | Entreprise CONCEPT ELEC | | |
| | 1374 ROUTE DE LEVENS 06690TOURRETTE LEVENS Téléphone : 06.22.86.32.42 | Installation de vidéo surveillance | Votés le 23/09/2020 Budget 2107.00€ |
| | SAS IES EXPERTISES | | |
| | 8 Rue Chauvain 06000NICE Téléphone : 09.88.50.43.78 | REALISATION PPPT R. 8 AG DU 10.06.24 | Votés le 10/06/2024 Budget 3427.27€ |
| | Entreprise CONCEPT ELEC | | |
| | 1374 ROUTE DE LEVENS 06690TOURRETTE LEVENS Téléphone : 06.22.86.32.42 | TRX REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHON | Votés le 10/06/2024 Budget 2456.32€ |
| | | MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE | Votés le 10/06/2024 Budget 4000.00€ |

| Bât. | Intervenant | Type et Objets des travaux prévus | |
|------|---|--|--|
| | SAS IES EXPERTISES 8 Rue Chauvain 06000NICE Téléphone : 09.88.50.43.78 | REALISATION PPPT R. 8 AG DU 10.06.24 | Votés le 10/06/2024 Budget 3427.27€ |
| | Entreprise CONCEPT ELEC 1374 ROUTE DE LEVENS 06690TOURRETTE LEVENS Téléphone : 06.22.86.32.42 | TRX REMPLACEMENT DE LA PLATINE PARLOPHON | Votés le 10/06/2024 Budget 2456.32€ |
| | | MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE | Votés le 10/06/2024 Budget 4000.00€ |

TRAVAUX REALISES

| Bât. | Intervenant | Type et Objets des travaux prévus | |
|------|--|-----------------------------------|--|
| | <u>S.A. RPM</u> | | |
| | <u>S.A. ECOTRA</u> | Travaux Façades | Réalisés le 31/12/1994 Pour 79273.00€ |
| | <u>S.A. RPM</u> | | |
| | <u>S.A. ECOTRA</u> | Travaux Façades | Réalisés le 31/12/1994 Pour 79273.00€ |
| | | TRAVAUX PORTE GRILLE | Réalisés le 31/12/2015 Pour € |
| | <u>NICE CHARPENTES</u> 1ER AVENUE, 11EME RUE 06510CARROS Téléphone : 04.92.12.30.50 | | |
| | <u>GROUPE ESPACE 06</u> Bernard HEAMS Architecte 6 Rue Scaliero 06300NICE Téléphone : 04 93 85 60 80 | Réfection toiture | Réalisés le 30/07/2016 Pour € |
| | <u>NICE CHARPENTES</u> 1ER AVENUE, 11EME RUE 06510CARROS | Réfection toiture | Réalisés le 30/07/2016 Pour € |

| Bât. | Intervenant | Type et Objets des travaux prévus | |
|------|---|---|---|
| | Téléphone : 04.92.12.30.50 | | |
| | <u>GRUPE ESPACE 06</u> | | |
| | Bernard HEAMS Architecte 6 Rue Scaliero 06300NICE Téléphone : 04 93 85 60 80 | | |
| | | REPLACEMENT CANALISATIONS ALIEMENTATION EAU | Réalisés le 31/12/2018 Pour € |
| | | REPLACEMENT CANALISATIONS ALIEMENTATION EAU | Réalisés le 31/12/2018 Pour € |
| | | PEINTURE COMMUNS | Réalisés le 31/12/2018 Pour € |
| | | PROVISION SPECIALE POUR FAIRE FACE AUX TRAVAUX D'ENTRETIEN ET CONSERVATION DANS LES 3 ANS A VENIR | Réalisés le 31/12/2018 Pour € |
| | | REFECTION PEINTURE CAGE ESCALIER | Réalisés le 31/12/2019 Pour € |
| | | REFECTION PEINTURE CAGE ESCALIER | Réalisés le 31/12/2019 Pour € |
| | | Installation ratelier à vélo | Réalisés le 31/12/2021 Pour 963.05€ |
| | <u>Société KONE</u> | | |
| | BP 3310 455 PROMENADE DES ANGLAIS 06200NICE CEDEX 3 | Mise en conformité ascenseur | Réalisés le 31/12/2021 Pour 1286.80€ |
| | <u>Entreprise CONCEPT ELEC</u> | Securisation de la porte accès cours | Réalisés le 31/12/2021 Pour 1065.54€ |

TRAVAUX REALISES

| Bât. | Intervenant | Type et Objets des travaux prévus | |
|---|--------------------------------|---|---|
| 1374 ROUTE DE LEVENS 06690TOURRETTE LEVENS Téléphone : 06.22.86.32.42 | | | |
| | Entreprise CONCEPT ELEC | | |
| 1374 ROUTE DE LEVENS 06690TOURRETTE LEVENS Téléphone : 06.22.86.32.42 | | REFECTION DE L'INSTALLATION PARLOPHONE OPTION WIFI | Réalisés le 31/12/2021 Pour 3045.10€ |
| | | Installation ratelier à vélo | Réalisés le 31/12/2021 Pour 963.05€ |
| | Société KONE | | |
| BP 3316 455 PROMENADE DES ANGLAIS 06206NICE CEDEX 3 | | Mise en conformité ascenseur | Réalisés le 31/12/2021 Pour 1286.80€ |
| | Entreprise CONCEPT ELEC | | |
| 1374 ROUTE DE LEVENS 06690TOURRETTE LEVENS Téléphone : 06.22.86.32.42 | | Securisation de la porte accès cours | Réalisés le 31/12/2021 Pour 1065.54€ |
| | Entreprise CONCEPT ELEC | | |
| 1374 ROUTE DE LEVENS 06690TOURRETTE LEVENS Téléphone : 06.22.86.32.42 | | REFECTION DE L'INSTALLATION PARLOPHONE OPTION WIFI | Réalisés le 31/12/2021 Pour 3045.10€ |
| | | CONFORTEMENT POUTRES STRCUTURELLES | Réalisés le 31/12/2021 Pour € |
| | | CONFORTEMENT POUTRES STRCUTURELLES | Réalisés ie 31/12/2021 Pour € |

| Bât. | Intervenant | Type et Objets des travaux prévus |
|------|-------------|-----------------------------------|
|------|-------------|-----------------------------------|

EDELEN BOITES AUX LETTRES

85 AVENUE DE LA ROCHE FOURCADE
Z.I STE MITRE/POLE ALPA SUD
13400AUBAGNE
Téléphone : 04 42 70 21 23

Remplacement du bloc boîtes aux lettres

Réalisés le 31/12/2021
Pour €

EDELEN BOITES AUX LETTRES

85 AVENUE DE LA ROCHE FOURCADE
Z.I STE MITRE/POLE ALPA SUD
13400AUBAGNE
Téléphone : 04 42 70 21 23

Remplacement du bloc boîtes aux lettres

Réalisés le 31/12/2021
Pour €

Société KONE

BP 3316
455 PROMENADE DES ANGLAIS
06206NICE CEDEX 3

Installation d'un GSM

Réalisés le 31/12/2023
Pour €

Société KONE

BP 3316
455 PROMENADE DES ANGLAIS
06206NICE CEDEX 3

Installation d'un GSM

Réalisés le 31/12/2023
Pour €



1712

ACTIVITÉ LABORATOIRE CHIMIE

Adresse de l'Agence :

CETE APAVE SUDEUROPE
22 /26 avenue Edouard Grinda
06200 NICE

CABINET DE GESTION DALBERA
4, rue Delile
06000 NICE

Téléphone: 04 92 29 35 84
Télécopie : 04 93 83 48 00

CI CLEMENCEAU

| | | |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|
| Affaire : 05J10SC 3750 | Rapport : 2487140 | Contrat : 30128796/61 |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|

**FICHE RECAPITULATIVE
DU RAPPORT CI CLEMENCEAU**

A INFORMATIONS GENERALES

| A.1 | Date de rédaction | A.2 | Détenteur du document | A.3 | Modalités de consultation |
|-----|-------------------|-----|--|-----|---------------------------|
| | 04/04/2006 | | CABINET DE GESTION DALBERA 4 rue Delile 06000 NICE | | |

A.4 Bâtiment

| | | | |
|-----------------------------------|---|------------|--|
| Nature du bâtiment : | COPROPRIETE | Bâtiment : | |
| Nombre de Pièces : | | Escalier : | |
| Etage : | Sans | Porte : | |
| Numéro de Lot : | NC | | |
| Référence Cadastrale : | NC | | |
| Adresse : | CI CLEMENCEAU 4 a enue Georges Clémenceau 06000 NICE | | |
| Date du Permis de Construire : | NC | | |
| Propriétaire : | CABINET DE GESTION DALBERA 4 rue Delile 06000 NICE | | |

CONCLUSION

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante concernant la toiture du local situé dans la cour intérieure en amiante ciment ainsi que pour les conduits de fluide du local pompe de relevage et circulation des caves

B LOCAUX

B.1 LISTE DES LOCAUX AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS FIGURANT EN ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE

entrée (RDC), placard technique (RDC), trémie ascenseur, cage escalier 4 niveaux, cour intérieure (RDC), circulation des caves (SS), Local pompe relevage (SS), local machinerie ascenseur (SS), wc cour (RDC), circulation comble (comble), local poulies ascenseur (comble).

FICHE RECAPITULATIVE



| | |
|------------|---|
| B.2 | LISTE DES LOCAUX AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE ET A L'EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES FLOCAGES, CALORIFUGEAGES ET FAUX PLAFONDS, CONFORMEMENT AUX ARTICLES R.1334-14 A R.1334-29 ET R.1336-2 A R.1336-5 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE |
| Néant | |

| | |
|----------|--|
| c | LISTE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE ET LEUR LOCALISATION PRECISE |
|----------|--|

| | |
|-----------|---|
| C1 | PAROIS VERTICALES INTERIEURES ET ENDUITS : |
|-----------|---|

| | |
|---|-------------------|
| MURS : Flocage, projections et enduits, revêtements durs des Murs (Plaques menuiserie, amiante ciment, fibro) | Absence |
| POTEAUX : Flocage, enduits projetés, entourages de poteaux (Cartons, amiante ciment, matériaux sandwichs, cartons + plâtres) | Sans objet |
| CLOISONS : Flocage, projections et enduits, panneaux de cloisons | Sans objet |
| GAINES ET COFFRES VERTICAUX : Flocage, projections et enduits, panneaux de cloisons | Sans objet |

| | |
|-----------|---|
| C2 | PLANCHERS, PLAFONDS ET FAUX PLAFONDS : |
|-----------|---|

| | |
|--|-----------------|
| PLAFONDS : Flocage, projections et enduits, panneaux collés ou vissés | Présence |
|--|-----------------|

| N° | N° Pièce | Pièce | Etage | Elément | Repérage | Matériau / Produit | Prélèvement | Référence Prélèvement | Présence | Etat de conservation | Préconisation |
|----|----------|-----------------|-------|---------|----------|--------------------|-------------|-----------------------|----------|----------------------|---------------|
| 11 | 5 | cour intérieure | RDC | Plafond | toiture | Amiante ciment | 0 | | A | BE | CG S |

| | |
|--|-------------------|
| POUTRES ET CHARPENTES : Projections et enduits | Sans objet |
| GAINES ET COFFRES VERTICAUX : Flocage, projections et enduits, panneaux | Sans objet |
| FAUX PLAFONDS : Panneaux | Sans objet |
| PLANCHERS : Dalles de sols, revêtements de sols | Absence |

| | |
|-----------|--|
| C3 | CONDUIT, CANALISATIONS ET EQUIPEMENTS : |
|-----------|--|

| | |
|--|-----------------|
| CONDUITS DE FLUIDE (air, eau, autres fluides...) : Conduits, calorifuge, enveloppe de calorifuges | Présence |
|--|-----------------|

| N° | N° Pièce | Pièce | Etage | Elément | Repérage | Matériau / Produit | Prélèvement | Référence Prélèvement | Présence | Etat de conservation | Préconisation |
|----|----------|-----------------------|-------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------|-----------------------|----------|----------------------|---------------|
| 21 | 7 | llocal pompe relevage | SS | Conduits de fluide | Plafond | Amiante ciment | 0 | | A | BE | CG S |
| 22 | 6 | circulation des caves | SS | Conduits de fluide | devant local pompe | Amiante ciment | 0 | | A | DL | CG S |

| | |
|--|-------------------|
| CLAPETS / VOILETS COUPE FEU : Clapets, volets, rebouchage | Sans objet |
| PORTES COUPE FEU : Joints (tresses, bandes) | Sans objet |



| | |
|-------------------------------|-------------------|
| VIDE ORDURES : Conduit | Sans objet |
|-------------------------------|-------------------|

| | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| C4 | ASCENSEUR, MONTE- CHARGE : |
| TREMIE : Flocage | Sans objet |

| | |
|--|---------------------------|
| C5 | AUTRES MATERIAUX : |
| D'après la connaissance de l'opérateur de repérage | susceptible |

| N° | N° Pièce | Pièce | Etage | Elément | Repérage | Matériau / Produit | Prélèvement | Référence | Prélèvement | Présence | Etat de conservation | Préconisation |
|----|----------|----------------------------|-------|-------------------------|----------|--------------------|-------------|-----------|-------------|----------|----------------------|---------------|
| 27 | 8 | local machinerie ascenseur | SS | moteur ascenseur | | garniture de frein | 0 | | | a? | | |

| LEGENDE | |
|---|---|
| Présence | A : Amiante N : Non Amianté a? : Probabilité de présence d'Amiante |
| Etat de conservation des matériaux | BE : Bon état DL : Dégradations locales ME : Mauvais état |
| Préconisation | S : Surveillance sous 3 ans (R. 1334 - 17 du code de la santé publique) T : Travaux de confinement ou de retrait (R. 1334 - 18 et R. 1334 - 21 du code de la santé publique) ITA : Impossibilité Technique d'accès ou de prélèvement sans sondage destructif, analyse si travaux P : Protection des sollicitations mécaniques (annexe 1.4 de l'arrêté du 22/08/02) R : Remplacement de l'élément PA : Prélèvement d'Air RAS : Rien à signaler |
| Sans Objet | Elément non présent dans le bâti expertisé |
| Absence | Elément présent dans le bâti mais sans matériaux <i>susceptibles</i> de contenir de l'amiante |
| Présence | Elément présent dans le bâti avec des matériaux <i>susceptibles</i> de contenir de l'amiante |

COMMENTAIRES

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussière doit être limitée, par exemple en cas de perçage ou ponçage, et travaux sur les plaques cartonnées amiantées, le conduit de fluide en amiante ciment et sur les dalles de sol amiantées.

VOIR CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

D ETAT DE CONSERVATION DES FLOCAGES, CALORIFUGEAGES ET FAUX PLAFONDS, EVALUE CONFORMEMENT AUX PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLES 3 DU DECRET SUSVISE

Néant

E TRAVAUX REALISES POUR RETIRER OU CONFINER DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Néant

RE
P
R
E
S
E
N
T

1716



| ATTESTATION DE COMMUNICATION DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE | | | |
|--|------------|-------------|------------------|
| Organisme ou société | Nom | Date | Signature |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| * | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

1716

| HISTORIQUE DES INTERVENTIONS | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| DATE | Description de l'intervention | Localisation de l'intervention | NOM et VISA |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| * | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Les consignes générales de sécurité (Arr. du 22 Août 2002)

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.

1. INFORMATIONS GENERALES :

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre). Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (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. Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf point 2 ci-dessous).

2. INFORMATION DES PROFESSIONNELS :

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTB).

3. CONSIGNES GENERALES DE SECURITE :

A – Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante.

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussière doit être limitée, par exemple en cas de :

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'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 ;
- travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;
- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements de protection est recommandé.

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

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 à la fin de chaque utilisation.

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.

B – Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante :

Stockage des déchets sur le site

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération des fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

ELIMINATION DES DECHETS :

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en installations de stockage pour les déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour les déchets inertes pourvués, dans les deux cas, d'avoies spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour les déchets dangereux ou être vitrifiées. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n°11861*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteurs, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

ELIMINATION DES DECHETS CONNEXES :

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

Risques exposition aux fibres d'amiante

CONCENTRATION POSSIBLE EN AMIANTE GENEREE PAR LES TRAVAUX

La liste ci-dessous vous informe sur les risque de libération de fibres d'amiante lors de travaux d'intervention ou de maintenance conformément au du décret 96/98 modifié et à la Norme NFX 43-269 concentration en fibres dans les ambiances de travail.

Maximum admis 0,1 fibre/cm³ d'air et par heure de travail soit 100 fibres par litre/d'air
(Type de surveillance mesure MOCP correspondance validée par laboratoire accrédité)

| travaux | Prélèvement d'ambiance | | Prélèvement individuel | |
|---|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
| | fibres/cm ³ | fibres/litres | fibres/cm ³ | fibres/litres |
| Pose d'un plafond neuf masquant les poutrelles métalliques floquées à l'amiante | - | - | 0,02 | 20 |
| Soudage sur poutrelles métalliques floquées à l'amiante | 0,09 | 90 | 0,19 | 190 |
| Perçage dans un enduit plâtre amiante (perceuse) | 0,59 | 590 | 0,78 | 780 |
| Perçage entre poutrelles floquées à l'amiante en limite du flochage | - | - | 0,35 | 350 |
| Changement d'une vanne dans une gaine technique floquées à l'amiante (dévissage et revissage) | 1,65 | 1650 | 4,51 | 4510 |
| Gâchage d'un enduit de jointement de dalles à la spatule | - | - | 0,25 | 250 |
| Nettoyage d'un mur en brique dans un local comportant un flochage d'amiante (chiffon, brosse) | 0,23 | 230 | 0,25 à 0,63 | 250 à 630 |
| Peinture au pistolet sur un enduit granité plâtre amiante | - | - | 0,25 | 250 |
| Soudage au gaz d'une canalisation d'eau située dans un faux-plafond à 5 cm d'une poutrelle floquée à l'amiante | 0,14 | 140 | 0,15 | 150 |
| Passage de câbles dans un plenum contenant des poutrelles floquées à l'amiante | 0,07 | 70 | 0,17 et 0,20 | 170 et 200 |
| Ouverture d'un faux-plafond masquant des poutrelles floquées à l'amiante (sans nettoyage préalable) | 0,20 | 200 | - | - |
| Déplacement des dalles de faux-plafonds masquant des poutrelles floquées à l'amiante après nettoyage par aspiration des zones accessibles | - | - | 0,44 et 0,59 | 440 et 590 |
| Déplacement d'un faux-plafond à base de carton d'amiante entre feuilles d'aluminium (type panocel) | 0,60 | 600 | 0,95 | 950 |
| Démontage d'une chaudière (bourre d'amiante) | 0,17 | 170 | 4,7 | 4700 |
| Démontage de tuyaux calorifugés (air libre) | - | - | 0,10 à 0,35 | 100 à 350 |
| Découpe d'éléments amiante-ciment (scie à fil sans aspiration) | 0,07 | 70 | 0,08 à 0,44 | 80 à 440 |
| Découpe d'éléments amiante-ciment (scie sauteuse avec aspiration) | 1,27 à 2,07 | 1270 à 2070 | 0,66 à 1,37 | 660 à 1370 |
| perçage d'éléments amiante-ciment (perceuse) | - | - | 0,42 à 0,75 | 420 à 750 |
| Tronçonnage de canalisations en amiante-ciment (disque) | - | - | 7 à 19 | 7000 à 19000 |
| Tronçonnage à l'humide de canalisations en amiante-ciment (disque) | - | - | 5 à 14 | 5000 à 14000 |
| Perçage de garniture de freins | - | - | 0,49 à 0,62 | 490 à 620 |
| Montage de garniture de freins | - | - | 0,51 | 510 |
| Déplacement de cartons d'amiante sans parement | 1,65 | 1650 | 1,50 | 1500 |
| Intervention sur des bandes textile en amiante | 0,19 | 190 | 0,34 | 340 |

 Concentration possible supérieure au maximum admis

1720



ACTIVITÉ LABORATOIRE CHIMIE

Adresse de l'Agence :

CETE APAVE SUDEUROPE
22 /26 avenue Edouard Grinda
06200 NICE

Téléphone : 04 92 29 35 84
Télécopie : 04 93 83 48 00

CABINET DE GESTION DALBERA
4, rue Delile
06000 NICE

CI CLEMENCEAU

| | | |
|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Affaire : 05J10SC 3750 | Rapport : 2487140 | Contrat : 30128796/61 |
|------------------------|-------------------|-----------------------|

**RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS
CONTENANT DE L'AMIANTE - A INSERER DANS LE DOSSIER TECHNIQUE
AMIANTE**

Articles R.1334-14, R1334-7 à R.1334-29 et R.1336-2 à R.1336-5 du code de la santé publique
Décret 97-855 du 12/09/97 - Décret 2001-840 du 13/09/2001 - Décret 2002-839 du 03/05/2002
Arrêté du 22/08/2002 - établi en respect de la norme NF X 46-020 de novembre 2002

| | | |
|---|--|--|
| A | INFORMATIONS GENERALES | |
| A.1 | DESIGNATION DU BATIMENT | |
| Nature du bâtiment : | COPROPRIETE | Adresse : CI CLEMENCEAU 4 avenue Georges Clemenceau 06000 NICE |
| Nombre de Pièce : | | Escalier |
| Etage : | Sans | Bâtiment : |
| Numéro de Lot : | NC | Porte : |
| Référence Cadastre : | NC | Propriété de : CABINET DE GESTION DALBERA 4 rue Delile 06000 NICE |
| Date du Permis de Construire : | NC | |
| A.2 | DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE | |
| Nom : | CABINET DE GESTION DALBERA | Documents remis : Aucun |
| Adresse : | 4 rue Delile 06000 NICE | Moyens mis à disposition : Aucun |
| Qualité : | | |
| A.3 | EXECUTION DE LA MISSION | |
| Rapport N° : | CABINET DE GESTION DALBERA | Date d'émission du rapport : 04/04/2006 |
| L'inspection visuelle a été réalisée-le : | 16/03/2006 | Accompagnateur : MME TORDO |
| Par : | Didier DELOUVRIER | Laboratoire d'Analyses : LEM LABORATOIRES ZA, 20 rue du Kochersberg BP 50047 67701 SAVERNE CEDEX |
| N° de certification : | DI 17-87 | Police d'assurance : MMA 113 516 495 |
| A.4 | SOMMAIRE | |
| A - INFORMATIONS GENERALES | ANNEXE 1 - CONSIGNES GENERALES DE SECURITE | |
| B - CONCLUSION | ATTESTATION(S) | |
| C - DESCRIPTIF DE LA MISSION | | |
| D - CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE | | |
| E - RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE | | |
| F - CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR | | |

RAPPORT AMIANTE

B CONCLUSION

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante concernant la toiture du local situé dans la cour intérieure en amiante ciment ainsi que pour les conduits de fluide du local pompe de relevage et circulation des caves

Liste des matériaux contenant de l'amiante :

| N° | N° Pièce | Pièce | Etage | Elément | Repérage | Matériau / Produit | Méthode | Etat de conservation |
|----|----------|-----------------------|-------|---------------------|--------------------|--------------------|---|---------------------------------------|
| 11 | 5 | cour intérieure | RDC | Toiture local mur D | toiture | Amiante ciment | Sur décision de l'opérateur de repérage | Produit en bon état |
| 21 | 7 | local pompe relevage | SS | Conduits de fluide | Plafond | Amiante ciment | Sur décision de l'opérateur de repérage | Produit en bon état |
| 22 | 6 | circulation des caves | SS | Conduits de fluide | devant local pompe | Amiante ciment | Sur décision de l'opérateur de repérage | Produit avec dégradation(s) locale(s) |

C DESCRIPTION DE LA MISSION :

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants :

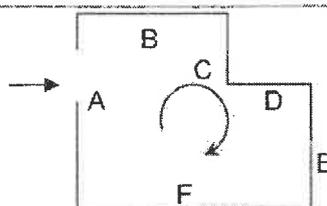
| C.1 | PAROIS VERTICALES INTERIEURES ET ENDUITS | Constatation |
|--|--|--------------|
| <u>Murs</u> : Flocage, projections et enduits, revêtements durs des Murs (Plaques menuiserie, amiante ciment, fibro) | | Absence |
| <u>Poteaux</u> : Flocage, enduits projetés, entourage de poteaux (Cartons, amiante ciment, matériaux sandwichs, cartons + plâtres) | | Sans objet |
| <u>Cloisons</u> : Flocage, projections et enduits, panneaux de cloisons | | Sans objet |
| <u>Gaines et coffres verticaux</u> : Flocage, projections et enduits, panneaux de cloisons | | Sans objet |
| C.2 | PLANCHERS, PLAFONDS ET FAUX PLAFONDS | |
| <u>Plafonds</u> : Flocage, projections et enduits, panneaux collés ou vissés | | Présence |
| <u>Poutres et charpentes</u> : Projections et enduits | | Sans objet |
| <u>Gaines et coffres verticaux</u> : Flocage, projections et enduits, panneaux | | Sans objet |
| <u>Faux - Plafonds</u> : Panneaux | | Sans objet |
| <u>Planchers</u> : Dalles de sols, revêtements de sols | | Absence |
| C.3 | CONDUITS, CANALISATIONS ET EQUIPEMENTS | |
| <u>Conduits de fluide (air, eau autres fluides...)</u> : Conduits, calorifuge, enveloppe de calorifuges | | Présence |
| <u>Clapets / volets coupe-feu</u> : Clapets, volets, rebouchage | | Sans objet |
| <u>Portes coupe-feu</u> : Joints (tresses, bandes) | | Sans objet |
| <u>Vide-ordures</u> : Conduit | | Sans objet |
| C.4 | ASCENSEUR, MONTE - CHARGE | |
| <u>Trémie</u> : Flocage | | Sans objet |
| C.5 | AUTRES MATERIAUX | |

D'après la connaissance de l'opérateur de repérage :

| LEGENDE | |
|------------|---|
| Sans Objet | Elément non présent dans le bâti expertisé |
| Absence | Elément présent dans le bâti mais sans matériaux <i>susceptibles</i> de contenir de l'amiante |
| Présence | Elément présent dans le bâti avec des matériaux <i>susceptibles</i> de contenir de l'amiante |

D CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Sens du repérage pour évaluer une pièce :



E RESULTATS DETAILES DU REPERAGE

| LISTE DES PIÈCES VISITÉES/NON VISITÉES ET JUSTIFICATION | | | | |
|---|----------------------------|--------|---------|---------------------|
| N° | Pièce | Etage | Visitée | Justification |
| 1 | entrée | RDC | OUI | Néant |
| 2 | placard technique | RDC | OUI | Néant |
| 3 | trémie ascenseur | sans | OUI | Néant |
| 4 | cage escalier 4 niveaux | sans | OUI | Néant |
| 5 | cour intérieure | RDC | OUI | Néant |
| 6 | circulation des caves | SS | OUI | Néant |
| 7 | Local pompe relevage | SS | OUI | Néant |
| 8 | local machinerie ascenseur | SS | OUI | Néant |
| 9 | wc cour | RDC | NON | Porte Fermée à clé. |
| 10 | circulation comble | comble | OUI | Néant |
| 11 | local poulies ascenseur | comble | OUI | Néant |


DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE

| N° | N° Pièce | Pièce / Partie d'immeuble | Etage | Elément | Repérage | Revêtement |
|----|----------|----------------------------|--------|------------------------------|-----------------|-------------------------|
| 1 | 1 | entrée | RDC | Murs | Murs A, B, C, D | Plâtre |
| 2 | 1 | entrée | RDC | Plafonds | Plafond | Plâtre |
| 3 | 1 | entrée | RDC | Planchers | Sol | Carrelage |
| 4 | 2 | placard technique | RDC | Murs | Murs A, B, C, D | Bois et plâtre |
| 5 | 2 | placard technique | RDC | Plafonds | Plafond | Plâtre |
| 6 | 2 | placard technique | RDC | Planchers | Sol | Bois |
| 7 | 3 | trémie ascenseur | sans | Trémie ascenseur | Murs A, B, C, D | grillage métal |
| 8 | 4 | cage escalier 4 niveaux | sans | Murs | Murs A, B, C, D | Plâtre |
| 9 | 4 | cage escalier 4 niveaux | sans | Plafonds | Plafond | Plâtre |
| 10 | 4 | cage escalier 4 niveaux | sans | Planchers | Sol | Carrelage |
| 12 | 5 | cour intérieure | RDC | Planchers | Sol | Béton |
| 13 | 5 | cour intérieure | RDC | Conduits de fluide | | PVC Fonte grès et métal |
| 14 | 6 | circulation des caves | SS | Murs | Murs A, B, C, D | Béton |
| 15 | 6 | circulation des caves | SS | Plafonds | Plafond | voûtain ciment |
| 16 | 6 | circulation des caves | SS | Planchers | Sol | Béton |
| 17 | 6 | circulation des caves | SS | Conduits de fluide | Plafond | grès et PVC |
| 18 | 7 | local pompe relevage | SS | Murs | Murs A, B, C, D | Béton |
| 19 | 7 | local pompe relevage | SS | Plafonds | Plafond | voûtain ciment |
| 20 | 7 | local pompe relevage | SS | Planchers | Sol | Béton |
| 23 | 5 | cour intérieure | RDC | Coffre horizontal | Mur A | Plâtre |
| 24 | 8 | local machinerie ascenseur | SS | Murs | Murs A, B, C, D | Plâtre |
| 25 | 8 | local machinerie ascenseur | SS | Plafonds | Plafond | voûtain ciment |
| 26 | 8 | local machinerie ascenseur | SS | Planchers | Sol | Béton |
| 28 | 5 | cour intérieure | RDC | toiture local privatif mur D | | |
| 29 | 10 | circulation comble | comble | Murs | Murs A, B, C, D | Plâtre |
| 30 | 10 | circulation comble | comble | Plafonds | Plafond | Plâtre |
| 31 | 10 | circulation comble | comble | Planchers | Sol | Carrelage |



| DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE | | | | | | |
|---|----------|---------------------------|--------|-----------|-----------------|----------------|
| N° | N° Pièce | Pièce / Partie d'immeuble | Etage | Elément | Repérage | Revêtement |
| 32 | 11 | local poulies ascenseur | comble | Murs | Murs A, B, C, D | Plâtre et bois |
| 33 | 11 | local poulies ascenseur | comble | Plafonds | Plafond | Plâtre |
| 34 | 11 | local poulies ascenseur | comble | Planchers | Sol | Carrelage |

| RESULTATS | | | | | | | | | | | | |
|-----------|----------|----------------------------|-------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|-------------|-----------------------|----------|----------------------|---------------|
| N° | N° Pièce | Pièce | Etage | Elément | Non visé par l'annexe 13-9 | Repérage | Matériau / Produit | Prélèvement | Référence prélèvement | Présence | Etat de conservation | Préconisation |
| 11 | 5 | cour intérieure | RDC | Plafond | | toiture | Amiante ciment | 0 | | A | BE | CGS |
| 21 | 7 | local pompe relevage | SS | Conduits de fluide | | Plafond | Amiante ciment | 0 | | A | BE | CGS |
| 22 | 6 | circulation des caves | SS | Conduits de fluide | | devant local pompe | Amiante ciment | 0 | | A | DL | CGS |
| 27 | 8 | local machinerie ascenseur | SS | moteur ascenseur | X | | garniture de frein | 0 | | a? | | |

| LEGENDE | | | |
|------------------------------------|--|-------------------------------|---|
| Présence | A : Amiante | N : Non Amianté | a? : Probabilité de présence d'Amiante |
| Etat de conservation des Matériaux | Friables | BE : Bon état | DL : Dégradations locales ME : Mauvais état |
| | Non friables | BC : Bon état de Conservation | ED : Etat Dégradé |
| Préconisation | S : Surveillance sous 3 ans (R. 1334 - 17 du code de la santé publique) | | |
| | T : Travaux de confinement ou de retrait (R. 1334 - 18 et R. 1334 - 21 du code de la santé publique) | | |
| | ITA : Impossibilité Technique d'accès ou de prélèvement sans sondage destructif, analyse si travaux | | |
| | P : Protection des sollicitations mécaniques (annexe 1.4 de l'arrêté du 22/08/02) | | |
| | R : Remplacement de l'élément | | |
| | PA : Prélèvement d'Air | | |
| | RAS : Rien à signaler | | |
| | CGS : Voir consignes générales de sécurités en annexe | | |

COMMENTAIRES

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussière doit être limitée, par exemple en cas de perçage ou ponçage, et travaux sur les plaques cartonées amiantées, le conduit de fluide en amiante ciment et sur les dalles de sol amiantées.

VOIR CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Rapport Amiante



| | |
|-----------------------------------|---|
| F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR | |
| Didier DELOUVRIER | Date d'établissement du rapport : Fait à NICE le 04/04/2006 Florent VALLON |

1726



ANNEXE 1 – CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

Les consignes générales de sécurité (Arr. du 22 Août 2002)

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.

1. INFORMATIONS GENERALES :

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre). Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (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. Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf point 2 ci-dessous).

2. INFORMATION DES PROFESSIONNELS :

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTB).

3. CONSIGNES GENERALES DE SECURITE :

A – Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante.

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussière doit être limitée, par exemple en cas de :

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'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 ;
- travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;
- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements de protection est recommandé.

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

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 à la fin de chaque utilisation.

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.

B – Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante :

Stockage des déchets sur le site.

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération des fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

ELIMINATION DES DECHETS :

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en installations de stockage pour les déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour les déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour les déchets dangereux ou être vitrifiées. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n°11861*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteurs, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

ELIMINATION DES DECHETS CONNEXES :

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



4, Rue de France - 06000 NICE - Tél. 04 93 87 13 14 - Fax 04 93 87 14 44
Site internet : www.jaussein-expertise.fr - E-mail : contact@jaussein-expertise.fr

REGLEMENT DE SINISTRES - ESTIMATIONS PRÉALABLES - AGRÉÉS A.P.S.A.D.

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB
réalisé avant travaux

DOSSIER N° D282023

PARTIES COMMUNES
4 AV G. Clémenceau
06000 NICE

000000000000

Représentée par son Syndic

CI - CLEMENCEAU
c/o Cabinet DALBERA
4, rue de l'ille
06000 NICE

000000000000

UNION NATIONALE
DES EXPERTS CERTIFIES ET TECHNICIENS
EN PARASITOLOGIE IMMOBILIERE
et autres diagnostics techniques



34207 CACHAN
Expertises techniques d'immeubles
certificées tous continents
disponibles sur demande



DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET SANITAIRES AGRÉÉS PRÉFECTURE MAÎTRISE D'ŒUVRE ET COORDINATION SÉCURITÉ SANTÉ
SARL au capital de 100 000 Euros RCS NICE 8 388 159 179 - APE 672 Z

N° TVA intracommunautaire: FR 453 881 491 71 00027

7271

| | |
|---|---|
| <p>JOUSSEIN EXPERTISE 4 Rue de France 06000 NICE 00000000</p> <p>PARTIES COMMUNES 4 Av G. Clemenceau 06000 NICE</p> | <p>CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux</p> <p>1 - OBJET DE NOTRE MISSION : Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini à l'article L. 1334-5 du Code de la Santé Publique, consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leurs état de conservation et à repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité. Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).</p> |
| <p>00000000</p> <p>Mission commandée le 08/08/08 par :</p> <p>CI - CLEMENCEAU c/o Cabinet DALBERA 4, rue de l'ille 06000 NICE</p> | <p>2 - RÉGLEMENTATIONS : <u>RÉGLEMENTATION SUR LES PEINTURES AU PLOMB :</u> * Arrêté du 25 Avril 2006 relatif au contrôle des travaux en présence de plomb, réalisés en application de l'article L. 1334-2 du code de la santé publique. * Arrêté du 25 Avril 2006 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un constat de risque d'exposition au plomb. * Arrêté du 25 Avril 2006 relatif au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures. * Arrêté du 25 Avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. * Décret n° 2006-474 du 25 Avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme et modifiant les articles R.1334-1 à R.1334-13 du code de la santé publique (dispositions réglementaires)</p> |
| <p>En sa qualité de Syndic</p> <p>Expert : Monsieur Sébastien JOUSSEIN Responsable : Monsieur JOUSSEIN Sébastien</p> <p>Diagnostic réalisé le 16/09/08</p> <p>Assurance RC Professionnelle N°105362438 aux Mutuelles du Mans Assurances</p> | <p>3 - RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX : <i>Référence de l'appareil : LPA - 1 - RMD Instrument - Série 1840</i> <i>Date de la calibration : 16/04/04</i> <i>Source n° : 49 665</i> <i>Étalonnage sur site : 1.0mg/cm2 le 16/09/08</i> <i>Autorisation DGSNR : T060308 S2</i></p> <p><u>Nous attestons sur l'honneur que ce dossier a été réalisé par un expert salarié de JOUSSEIN EXPERTISES et qu'il n'a en aucun moment été fait appel à une personne extérieure au cabinet.</u></p> |

1271

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux

4 - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE :

JAUSSAIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

00000000

PARTIES COMMUNES

4 Av. G. Clémenceau

06000 NICE

00000000

Mission commandée le 08/08/08 par :

CI - CLEMENCEAU

c/o Cabinet DALBERA

4, rue de la

06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Sébastien JAUSSEIN

Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Diagnostic réalisé le 16/09/08

Assurance RC Professionnelle N°105362438

aux Mutuelles du Mans Assurances

Destination des locaux :

Parties Privatives

Constat réalisé avant vente

Constat réalisé avant mise en location

Parties Communes

Constat réalisé avant travaux

Date de la construction de l'immeuble : ANTÉRIEUR À 1948

Dans le cas d'un lot privatif, le bien visité est :

Habité

Vide d'occupants

Dans le cas d'un lot privatif, le bien est vendu :

Occupé

Vide d'occupants

Dans le cas d'un lot privatif, présence d'enfants :

Oui

Non

Si oui, nombre d'enfants mineurs de moins de 6 ans :

Section cadastrale : NON TRANSMIS

Numéro de Lot : NON TRANSMIS

Procès Verbal de la dernière Assemblée Générale :

Environnement extérieur : CENTRE VILLE DE NICE

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux

JAUSSAIN EXPERTISE

4 Rue de France
06000 NICE
00000000

PARTIES COMMUNES

4 Av. G. Clemenceau
06000 NICE

00000000

Mission commandée le 08/08/08 par :

CI - CLEMENCEAU
c/o Cabinet DALBERA

4, rue de l'ille
06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Sébastien JAUSSAIN
Responsable : Monsieur JAUSSAIN Sébastien

Diagnostic réalisé le 16/09/08
Assurance RC Professionnelle N°105362438
aux Mutuelles du Mans Assurances

* Parties d'Ouvrages non-contrôlées :

Immeubles mitoyens
Parties communes

Motif :

Absence de mission
Absence de mission

* La recherche a portée sur l'ensemble des locaux, à savoir :

SOMMAIRE

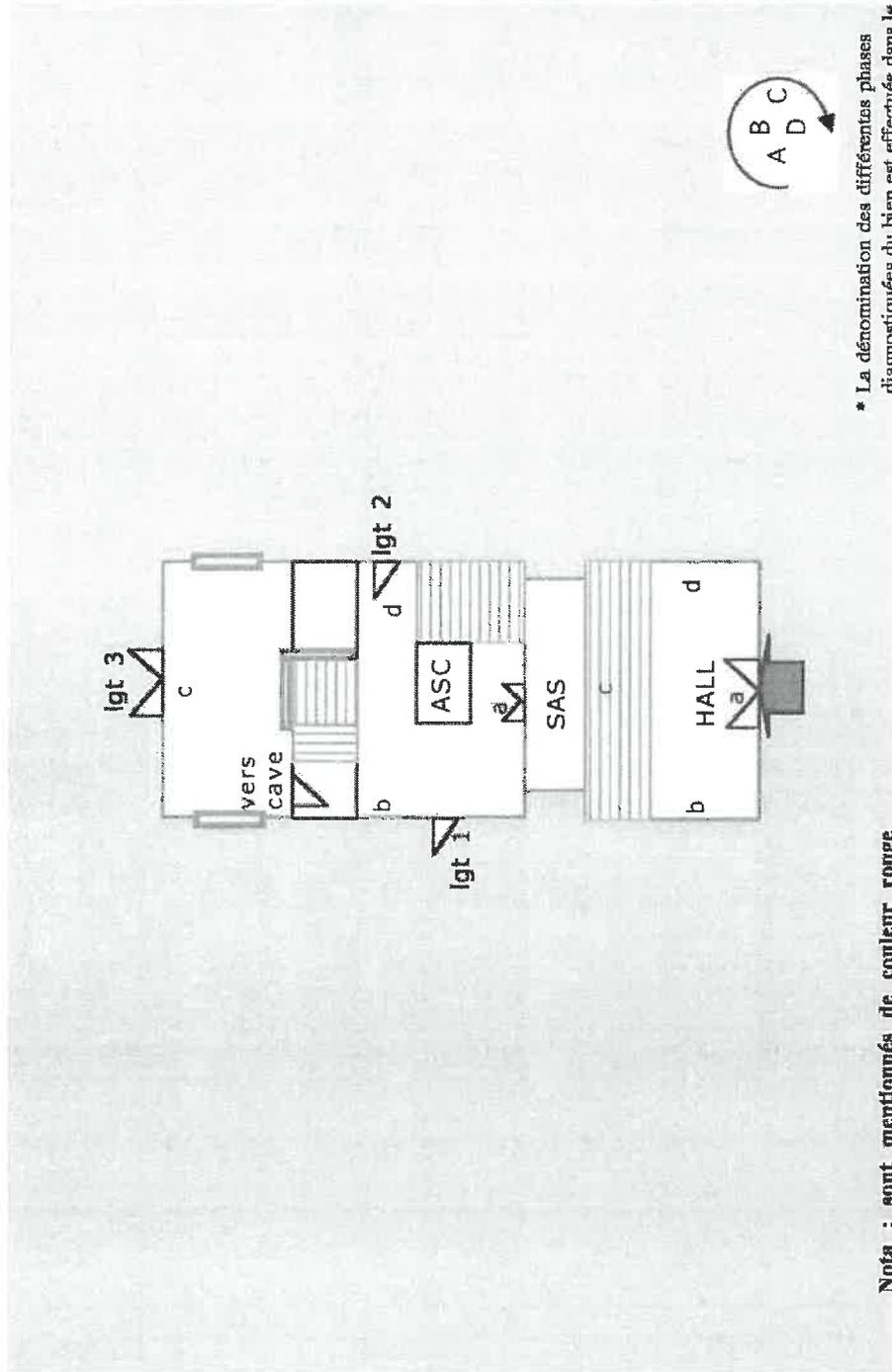
| | | |
|---|-------|---------|
| 1 - <u>Croquis des locaux</u> | Pages | 5 à 9 |
| 2 - <u>Liste / Tableaux des mesures</u> | | |
| * RDC | Pages | 10 à 11 |
| * 1ER ÉTAGE | Pages | 11 à 12 |
| * 2ÈME ÉTAGE | Pages | 12 à 13 |
| * 3ÈME ÉTAGE | Pages | 13 à 14 |
| * 4ÈME ÉTAGE | Pages | 14 à 15 |
| 3 - <u>Conclusions</u> | Page | 16 |
| 4 - <u>Préconisations</u> | Page | 17 |
| 5 - <u>Notice d'information</u> | Page | 19 |

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux

5 - RÉSULTAT DU DIAGNOSTIC :

5-1 CROQUIS DES LOCAUX

RDC



* La dénomination des différentes phases diagnostiquées du bien est effectuée dans le sens des aiguilles d'une montre

Nota : sont mentionnés de couleur rouge rouge les éléments positifs

"Les croquis présentés n'ont aucun caractère contractuel, et ne sont pas cotés. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisé comme plan".

JAUSSIN EXPERTISE

JAUSSIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

00000000

PARTIES COMMUNES

4, Av G. Clémenceau

06000 NICE

00000000

Mission commandée le 08/08/08 par :

CI - CLEMENCEAU

c/o Cabinet DALBERA

4, rue de l'ille

06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Sébastien JAUSSIN

Responsable : Monsieur JAUSSIN Sébastien

Diagnostic réalisé le 16/09/08

Assurance RC Professionnelle N°105362438

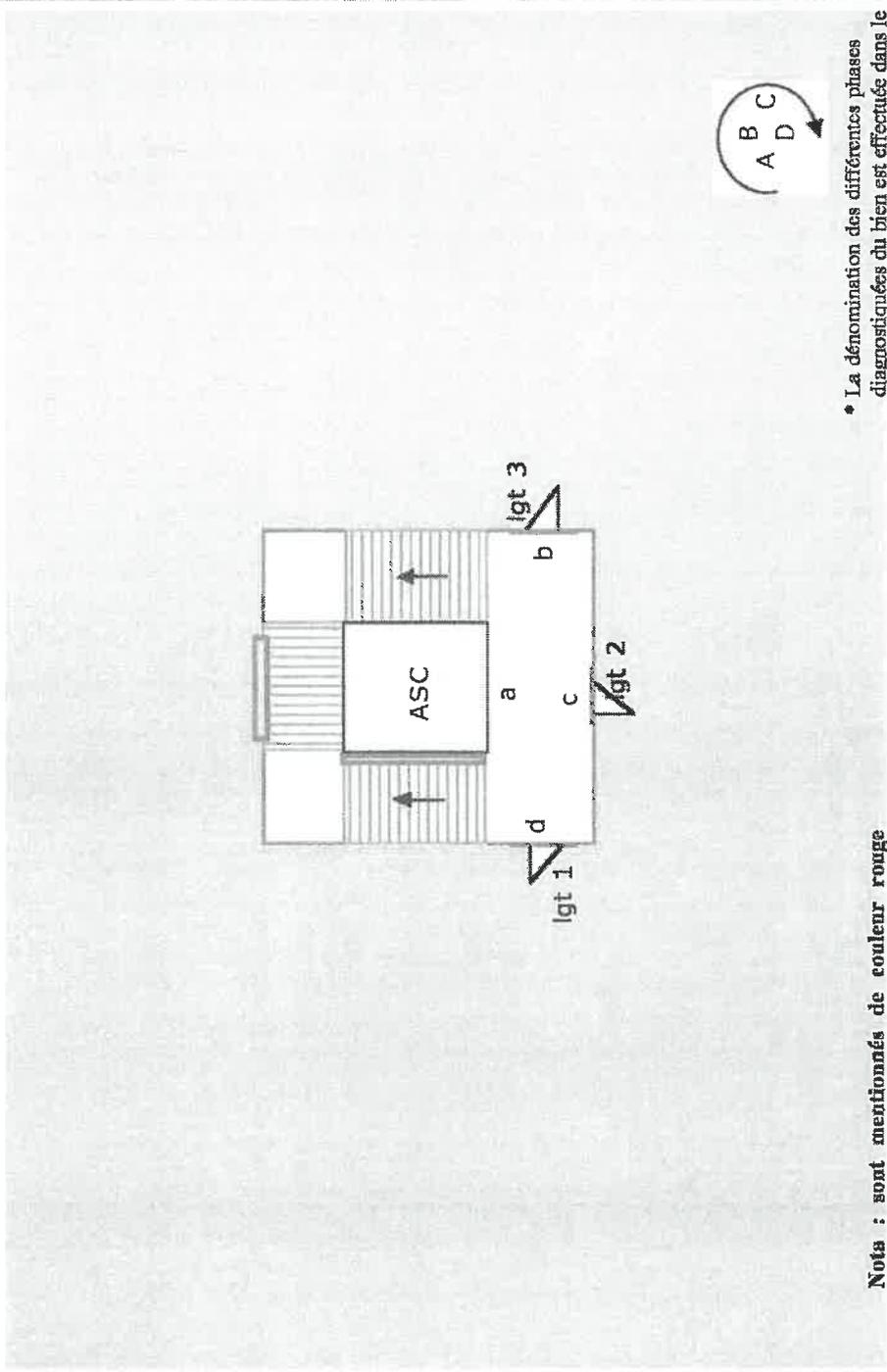
aux Mutuelles du Mans Assurances

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux

5 - RÉSULTAT DU DIAGNOSTIC

5-1 CROQUIS DES LOCAUX

1ER ÉTAGE



• La dénomination des différentes phases diagnostiquées du bien est effectuée dans le sens des aiguilles d'une montre

Nota : sont mentionnés de couleur rouge rouge les éléments positifs

"Les croquis présentés n'ont aucun caractère contractuel, et ne sont pas cotés. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisé comme plan".

JAUSSIN EXPERTISE
4 Rue de France
06000 NICE
00000000

PARTIES COMMUNES
4 Av G. Clemenceau
06000 NICE

Mission commandée le 08/08/08 par :

CI - CLEMENCEAU
c/o Cabinet DALBERA
4, rue de l'ille
06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Sébastien JAUSSEIN
Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Diagnostic réalisé le 16/09/08
Assurance RC Professionnelle N°105362438
aux Mutuelles du Mans Assurances

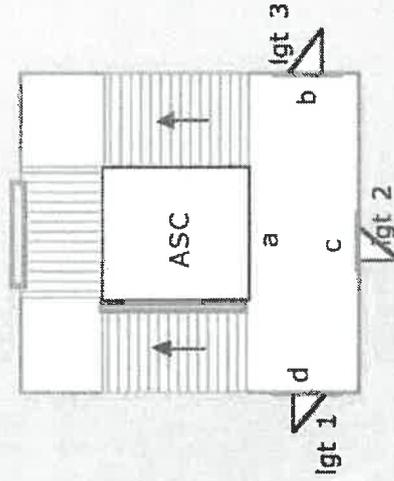
1732

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux

5 - RÉSULTAT DU DIAGNOSTIC :

5-1 CROQUIS DES LOCAUX

2ÈME ÉTAGE



* La dénomination des différentes phases diagnostiquées du bien est effectuée dans le sens des aiguilles d'une montre

JAUSSÉIN EXPERTISE

Nota : sont mentionnés de couleur rouge rouge les éléments positifs

"Les croquis présentés n'ont aucun caractère contractuel, et ne sont pas cotés. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisé comme plan".

JAUSSÉIN EXPERTISE

4 Rue de France
06000 NICE

00000000

PARTIES COMMUNES

4 Av G. Clemenceau
06000 NICE

00000000

Mission commandée le 08/08/08 par :

CI - CLEMENCEAU
c/o Cabinet DALBERA
4, rue de l'Église
06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Sébastien JAUSSÉIN
Responsable : Monsieur JAUSSÉIN Sébastien

Diagnostic réalisé le 16/09/08
Assurance RC Professionnelle N°105362438
aux Mutuelles du Mans Assurances

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux

5 - RÉSULTAT DU DIAGNOSTIC :

5-1 CROQUIS DES LOCAUX

3ÈME ÉTAGE

JOUSSEIN EXPERTISE
4 Rue de France
06000 NICE
00000000

PARTIES COMMUNES
4 Av G. Clemenceau
06000 NICE

00000000

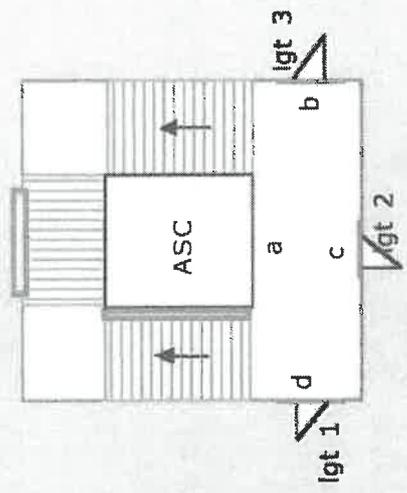
Mission commandée le 08/08/08 par :

CI - CLEMENCEAU
c/o Cabinet DALBERA
4, rue de l'ille
06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Sébastien JAUSSEIN
Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Diagnostic réalisé le 16/09/08
Assurance RC Professionnelle N°105362438
aux Muntelles du Mans Assurances



* La dénomination des différentes phases diagnostiquées du bien est effectuée dans le sens des aiguilles d'une montre

Nota : sont mentionnés de couleur rouge rouge les éléments positifs

"Les croquis présentés n'ont aucun caractère contractuel, et ne sont pas cotés. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisé comme plan".

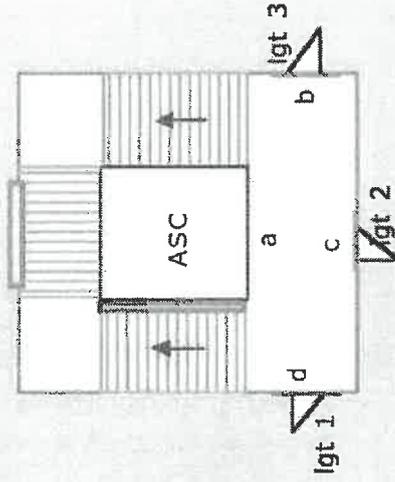
JOUSSEIN EXPERTISE

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux

5 - RÉSULTAT DU DIAGNOSTIC :

5-1 CROQUIS DES LOCAUX

4ÈME ÉTAGE



* La dénomination des différentes phases diagnostiquées du bien est effectuée dans le sens des aiguilles d'une montre

Nota : sont mentionnés de couleur rouge rouge les éléments positifs

"Les croquis présentés n'ont aucun caractère contractuel, et ne sont pas cotés. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisé comme plan".

JAUSSÉIN EXPERTISE

4 Rue de France
06000 NICE
00000000

PARTIES COMMUNES

4 Av G. Clemenceau
06000 NICE

00000000

Mission commandée le 08/08/08 par :

CI - CLEMENCEAU
c/o Cabinet DALBERA
4, rue de l'ille
06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Sébastien JAUSSÉIN
Responsable : Monsieur JAUSSÉIN Sébastien

Diagnostic réalisé le 16/09/08
Assurance RC Professionnelle N°105362438
aux Mutuelles du Mans Assurances

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux

5-2 TABLEAU DE TENEUR EN PLOMB (mg/cm2) DANS LES PEINTURES :

RDC

| N° | Local | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Mesure | Nature de la dégradation | Classement | Observations |
|-----------|-------|------|---------------------|----------|---------------------|--------|--------------------------|------------|--------------|
| Calibrage | | | | | | | | | |
| 1 | | | | | | | | | |
| 2 | RDC | A | Murs | Enduit | Peinture | 3,10 | Non dégradé | | |
| 3 | RDC | B | Murs | Enduit | Peinture | 5,10 | Non dégradé | | |
| 4 | RDC | C | Murs | Enduit | Peinture | 2,70 | Non dégradé | | |
| 5 | RDC | D | Murs | Enduit | Peinture | 4,10 | Non dégradé | | |
| 6 | RDC | ABCD | Plafond | Enduit | Peinture | 1,00 | Non dégradé | | |
| 7 | RDC | A | Plinthes | Bois | Peinture | 4,10 | Non dégradé | | |
| 8 | RDC | B | Plinthes | Bois | Peinture | 4,10 | Non dégradé | | |
| 9 | RDC | C | Plinthes | Bois | Peinture | 2,10 | Non dégradé | | |
| 10 | RDC | D | Plinthes | Bois | Peinture | 3,50 | Non dégradé | | |
| 11 | RDC | A | Porte int. entré | Bois | Peinture | 0,30 | Non dégradé | 0 | |
| 12 | RDC | A | Porte ext. entré | Bois | Peinture | 0,10 | Non dégradé | 0 | |
| 13 | RDC | C | Porte int. SAS | Bois | Peinture | 2,70 | Non dégradé | | |
| 14 | RDC | C | Porte ext. SAS | Bois | Peinture | 2,10 | Non dégradé | | |
| 15 | RDC | B | Porte ext. lgt 1 | Bois | Peinture | 0,40 | Non dégradé | 0 | |
| 16 | RDC | B | Porte ext. lgt 2 | Bois | Peinture | 6,50 | Non dégradé | | |
| 17 | RDC | D | Porte ext. lgt 3 | Bois | Peinture | 7,30 | Non dégradé | | |
| 18 | RDC | A | Porte int. cave | Bois | Peinture | 0,20 | Non dégradé | 0 | |
| 19 | RDC | A | Porte ext. cave | Bois | Peinture | 0,40 | Non dégradé | 0 | |
| 20 | RDC | B | Fenêtre int. | Bois | Peinture | 4,60 | Non dégradé | | |
| 21 | RDC | D | Fenêtre int. | Bois | Peinture | 5,30 | Non dégradé | | |

JOUSSEIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

00000000

PARTIES COMMUNES

4 Av G. Clemenceau

06000 NICE

00000000

Mission commandée le 08/08/08 par :

CI - CLEMENCEAU

c/o Cabinet DALBERA

4, rue de l'ille

06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Sébastien JOUSSEIN

Responsable : Monsieur JOUSSEIN Sébastien

Diagnostic réalisé le 16/09/08

Assurance RC Professionnelle N°105362438

aux Mutuelles du Mans Assurances

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux

5-2 TABLEAU DE TENEUR EN PLOMB (mg/cm²) DANS LES PEINTURES :

RDC (suite)

| N° | Local | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Mesure | Nature de la dégradation | Classement | Observations |
|----|-------------|------|---------------------|----------|---------------------|--------|--------------------------|------------|--------------|
| 22 | RDC (suite) | A | Garde-corps g | Métal | Peinture | 2,10 | Non dégradé | | |
| 23 | RDC (suite) | A | Garde-corps fa | Métal | Peinture | 4,10 | Non dégradé | | |

1ER ÉTAGE

| N° | Local | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Mesure | Nature de la dégradation | Classement | Observations |
|----|-----------|------|---------------------|----------|---------------------|--------|--------------------------|------------|--------------|
| 24 | 1ER ÉTAGE | A | Murs | Enduit | Peinture | 5,10 | Non dégradé | | |
| 25 | 1ER ÉTAGE | B | Murs | Enduit | Peinture | 5,10 | Non dégradé | | |
| 26 | 1ER ÉTAGE | C | Murs | Enduit | Peinture | 4,60 | Non dégradé | | |
| 27 | 1ER ÉTAGE | D | Murs | Enduit | Peinture | 3,70 | Non dégradé | | |
| 28 | 1ER ÉTAGE | ABCD | Plafond | Enduit | Peinture | 1,20 | Non dégradé | | |
| 29 | 1ER ÉTAGE | A | Plinthes | Bois | Peinture | 5,10 | Non dégradé | | |
| 30 | 1ER ÉTAGE | B | Plinthes | Bois | Peinture | 4,10 | Non dégradé | | |
| 31 | 1ER ÉTAGE | C | Plinthes | Bois | Peinture | 2,70 | Non dégradé | | |
| 32 | 1ER ÉTAGE | D | Plinthes | Bois | Peinture | 4,30 | Non dégradé | | |
| 33 | 1ER ÉTAGE | D | Porte lgt 1 | Bois | Peinture | 4,70 | Etat d'usage | | |
| 34 | 1ER ÉTAGE | C | Porte lgt 2 | Bois | Peinture | 5,30 | Non dégradé | | |
| 35 | 1ER ÉTAGE | B | Porte lgt 3 | Bois | Peinture | 6,10 | Non dégradé | | |
| 36 | 1ER ÉTAGE | B | Fenêtre int. | Bois | Peinture | 2,70 | Etat d'usage | | |
| 37 | 1ER ÉTAGE | B | Fenêtre huis | Bois | Peinture | 4,10 | Etat d'usage | | |
| 38 | 1ER ÉTAGE | B | Fenêtre all | Bois | Peinture | 4,50 | Etat d'usage | | |

JAUSSAIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

0000000

PARTIES COMMUNES

4 Av G. Clemenceau

06000 NICE

0000000

Mission commandée le 08/08/08 par :

CI - CLEMENCEAU

c/o Cabinet DALBERA

4, rue de l'Étoile

06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Sébastien JAUSSAIN

Responsable : Monsieur JAUSSAIN Sébastien

Diagnostic réalisé le 16/09/08

Assurance RC Professionnelle N°105362438

aux Mutuelles du Mans Assurances

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux

5-2 TABLEAU DE TENEUR EN PLOMB (mg/cm²) DANS LES PEINTURES :

1ER ÉTAGE (suite)

| N° | Local | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Mesure | Nature de la dégradation | Classement | Observations |
|----|-------------------|------|---------------------|----------|---------------------|--------|--------------------------|------------|--------------|
| 39 | 1ER ÉTAGE (suite) | A | Garde-corps fa | Bois | Peinture | 11,00 | Etat d'usage | 2 | |
| 40 | 1ER ÉTAGE (suite) | A | Main courante | Bois | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |

2ÈME ÉTAGE

| N° | Local | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Mesure | Nature de la dégradation | Classement | Observations |
|----|------------|------|---------------------|----------|---------------------|--------|--------------------------|------------|--------------|
| 41 | 2ÈME ÉTAGE | A | Murs | Enduit | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 42 | 2ÈME ÉTAGE | B | Murs | Enduit | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 43 | 2ÈME ÉTAGE | C | Murs | Enduit | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 44 | 2ÈME ÉTAGE | D | Murs | Enduit | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 45 | 2ÈME ÉTAGE | ABCD | Plafond | Enduit | Peinture | 1,20 | Non dégradé | 1 | |
| 46 | 2ÈME ÉTAGE | A | Plinthes | Bois | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 47 | 2ÈME ÉTAGE | B | Plinthes | Bois | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 48 | 2ÈME ÉTAGE | C | Plinthes | Bois | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 49 | 2ÈME ÉTAGE | D | Plinthes | Bois | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 50 | 2ÈME ÉTAGE | D | Porte lgt 1 | Bois | Peinture | 4,70 | Non dégradé | 1 | |
| 51 | 2ÈME ÉTAGE | C | Porte lgt 2 | Bois | Peinture | 5,30 | Non dégradé | 1 | |
| 52 | 2ÈME ÉTAGE | B | Porte lgt 3 | Bois | Peinture | 6,10 | Non dégradé | 1 | |
| 53 | 2ÈME ÉTAGE | B | Fenêtre int. | Bois | Peinture | 2,70 | Etat d'usage | 2 | |
| 54 | 2ÈME ÉTAGE | B | Fenêtre huis | Bois | Peinture | 4,10 | Etat d'usage | 2 | |
| 55 | 2ÈME ÉTAGE | B | Fenêtre all | Bois | Peinture | 4,50 | Etat d'usage | 2 | |

JAUSSEIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

00000000

PARTIES COMMUNES

4 Av G. Clémenceau

06000 NICE

00000000

Mission commandée le 08/08/08 par :

CI - CLEMENCEAU

c/o Cabinet DALBERA

4, rue de l'ille

06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Sébastien JAUSSEIN

Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Diagnostic réalisé le 16/09/08

Assurance RC Professionnelle N°105362438

aux Mutuelles du Mans Assurances

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux

JAUSSAIN EXPERTISE

4 Rue de France
06000 NICE

00000000

PARTIES COMMUNES

4 Av G. Clémenceau
06000 NICE

00000000

Mission commandée le 08/08/08 par :

CI - CLEMENCEAU
c/o Cabinet DALBERA

4, rue de l'ille
06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Sébastien JAUSSAIN

Responsable : Monsieur JAUSSAIN Sébastien

Diagnostic réalisé le 16/09/08

Assurance RC Professionnelle N°105362438

aux Mutuelles du Mans Assurances

5.2 TABLEAU DE TENEUR EN PLOMB (mg/cm²) DANS LES PEINTURES :

2ÈME ÉTAGE (suite)

| N° | Local | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Mesure | Nature de la dégradation | Classement | Observations |
|----|--------------------|------|---------------------|----------|---------------------|--------|--------------------------|------------|--------------|
| 56 | 2ÈME ÉTAGE (suite) | A | Garde-corps fa | Bois | Peinture | 11,00 | Etat d'usage | 1 | |
| 57 | 2ÈME ÉTAGE (suite) | A | Main courante | Bois | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |

3ÈME ÉTAGE

| N° | Local | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Mesure | Nature de la dégradation | Classement | Observations |
|----|------------|------|---------------------|----------|---------------------|--------|--------------------------|------------|--------------|
| 58 | 3ÈME ÉTAGE | A | Murs | Enduit | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 59 | 3ÈME ÉTAGE | B | Murs | Enduit | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 60 | 3ÈME ÉTAGE | C | Murs | Enduit | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 61 | 3ÈME ÉTAGE | D | Murs | Enduit | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 62 | 3ÈME ÉTAGE | ABCD | Plafond | Enduit | Peinture | 1,20 | Non dégradé | 1 | |
| 63 | 3ÈME ÉTAGE | A | Plinthes | Bois | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 64 | 3ÈME ÉTAGE | B | Plinthes | Bois | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 65 | 3ÈME ÉTAGE | C | Plinthes | Bois | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 66 | 3ÈME ÉTAGE | D | Plinthes | Bois | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 67 | 3ÈME ÉTAGE | D | Porte lgt 1 | Bois | Peinture | 4,70 | Non dégradé | 1 | |
| 68 | 3ÈME ÉTAGE | C | Porte lgt 2 | Bois | Peinture | 5,30 | Non dégradé | 1 | |
| 69 | 3ÈME ÉTAGE | B | Porte lgt 3 | Bois | Peinture | 6,10 | Non dégradé | 1 | |
| 70 | 3ÈME ÉTAGE | B | Fenêtre int. | Bois | Peinture | 2,70 | Etat d'usage | 1 | |
| 71 | 3ÈME ÉTAGE | B | Fenêtre huis | Bois | Peinture | 4,10 | Etat d'usage | 2 | |
| 72 | 3ÈME ÉTAGE | B | Fenêtre all | Bois | Peinture | 4,50 | Etat d'usage | 2 | |

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux

5-2 TABLEAU DE TENEUR EN PLOMB (mg/cm²) DANS LES PEINTURES :

3ÈME ÉTAGE (suite)

| N° | Local | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Mesure | Nature de la dégradation | Classement | Observations |
|----|--------------------|------|---------------------|----------|---------------------|--------|--------------------------|------------|--------------|
| 73 | 3ÈME ÉTAGE (suite) | A | Garde-corps fa | Bois | Peinture | 11,00 | Etat d'usage | 2 | |
| 74 | 3ÈME ÉTAGE (suite) | A | Main courante | Bois | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |

4ÈME ÉTAGE

| N° | Local | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Mesure | Nature de la dégradation | Classement | Observations |
|----|------------|------|---------------------|----------|---------------------|--------|--------------------------|------------|--------------|
| 75 | 4ÈME ÉTAGE | A | Murs | Enduit | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 76 | 4ÈME ÉTAGE | B | Murs | Enduit | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 77 | 4ÈME ÉTAGE | C | Murs | Enduit | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 78 | 4ÈME ÉTAGE | D | Murs | Enduit | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 79 | 4ÈME ÉTAGE | ABCD | Plafond | Enduit | Peinture | 1,20 | Non dégradé | 1 | |
| 80 | 4ÈME ÉTAGE | A | Pinthes | Bois | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 81 | 4ÈME ÉTAGE | B | Pinthes | Bois | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 82 | 4ÈME ÉTAGE | C | Pinthes | Bois | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 83 | 4ÈME ÉTAGE | D | Pinthes | Bois | Peinture | 5,10 | Non dégradé | 1 | |
| 84 | 4ÈME ÉTAGE | D | Porte lgt 1 | Bois | Peinture | 4,70 | Non dégradé | 1 | |
| 85 | 4ÈME ÉTAGE | C | Porte lgt 2 | Bois | Peinture | 5,30 | Non dégradé | 1 | |
| 86 | 4ÈME ÉTAGE | B | Porte lgt 3 | Bois | Peinture | 6,10 | Non dégradé | 1 | |
| 87 | 4ÈME ÉTAGE | B | Fenêtre int. | Bois | Peinture | 2,70 | Etat d'usage | 2 | |
| 88 | 4ÈME ÉTAGE | B | Fenêtre huiss | Bois | Peinture | 4,10 | Etat d'usage | 2 | |
| 89 | 4ÈME ÉTAGE | B | Fenêtre all | Bois | Peinture | 4,50 | Etat d'usage | 2 | |

JAUSSÉIN EXPÉRIENSE

4 Rue de France

06000 NICE

00000000

PARTIES COMMUNES

4 Av G. Clemenceau

06000 NICE

00000000

Mission commandée le 08/08/08 par :

CI - CLEMENCEAU

c/o Cabinet DALBERA

4, rue de l'ille

06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Sébastien JAUSSÉIN

Responsable : Monsieur JAUSSÉIN Sébastien

Diagnostic réalisé le 16/09/08

Assurance RC Professionnelle N°05362438

aux Mutuelles du Mans Assurances

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux

5-2 TABLEAU DE TENEUR EN PLOMB (mg/em2) DANS LES PEINTURES :

4ÈME ÉTAGE (suite)

| N° | Local | Zone | Unité de diagnostic | Substrat | Revêtement apparent | Mesure | Nature de la dégradation | Classement | Observations |
|----|--------------------|------|---------------------|----------|---------------------|--------|--------------------------|------------|--------------|
| 90 | 4ÈME ÉTAGE (suite) | A | Garde-corps fa | Bois | Peinture | 11,00 | Etat d'usage | | |
| 91 | 4ÈME ÉTAGE (suite) | A | Main courante | Bois | Peinture | 5,10 | Non dégradé | | |

JAUSSAIN EXPERTISE

4 Rue de France
06000 NICE

00000000

PARTIES COMMUNES

4 Av G. Clémenceau
06000 NICE

00000000

Mission commandée le 08/08/08 par :

CI - CLEMENCEAU
c/o Cabinet DALBERA

4, rue de l'ille
06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Sébastien JAUSSAIN
Responsable : Monsieur JAUSSAIN Sébastien

Diagnostic réalisé le 16/09/08
Assurance RC Professionnelle N°105362438

aux Mutuelles du Mans Assurances

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux

5-3 - CONCLUSIONS :

Il a été repéré des unités de diagnostic, contenant du plomb au dessus du seuil réglementaire (voir tableau & recommandations pour le propriétaire).

Tableau Récapitulatif :

| | |
|---|----------------------------|
| Nombre total d'unité de diagnostic | 90 |
| Nombre de Classe 0 | 5 |
| Nombre de Classe 1 | 68 |
| Nombre de Classe 2 | 17 |
| Nombre de Classe 3 | |
| | < Seuil |
| | Non dégradé ou non visible |
| | Etat d'usage |
| | Dégradé |

Commentaires Eventuels :

JAUSSSEIN EXPERTISE
4 Rue de France
06000 NICE
06000000

PARTIES COMMUNES
4 Av G. Clemenceau
06000 NICE.

00000000

Mission commandée le 08/08/08 par :

CI - CLEMENCEAU
c/o Cabinet DALBERA
4, rue de l'ille
06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Sébastien JAUSSEIN
Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Diagnostic réalisé le 16/09/08
Assurance RC Professionnelle N°105362438
aux Mutuelles du Mans Assurances

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux

JOUSSEIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

00000000

PARTIES COMMUNES

4 Av G. Clemenceau

06000 NICE

00000000

Mission commandée le 08/08/08 par :

CI - CLEMENCEAU

c/o Cabinet DALBERA

4, rue de l'ille

06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Sébastien JOUSSEIN

Responsable : Monsieur JOUSSEIN Sébastien

Diagnostic réalisé le 16/09/08

Assurance RC Professionnelle N°105362438

aux Mutuelles du Mans Assurances

5-4 - Préconisations :

S'il existe au moins une unité de diagnostic de Classe 1 et 2*,

L'auteur du constat rappelle au propriétaire l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant, afin d'éviter leur dégradation future.

- Voir Notice d'Information

S'il existe au moins une unité de diagnostic de Classe 3*,

L'auteur du constat rappelle au propriétaire l'obligation d'effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb et l'obligation de communiquer le constat aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble.

- Cette communication consiste à transmettre une copie complète du constat, annexes comprises.

S'il existe au moins une présence de facteurs de dégradation **,

Article L.1334-10 - Si le constat de risque d'exposition au plomb établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6, L. 1334,7 et L. 1334-8 fait apparaître la présence de facteurs de dégradation* précisés par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, l'auteur du constat transmet immédiatement une copie du document au représentant de l'Etat dans le département.

- L'auteur du constat transmet immédiatement une copie de ce document au représentant de l'Etat dans le département.

Dans le cas d'un immeuble collectif, pour exonérer le vendeur du vice caché sur le bien immobilier vendu, il est rappelé :

Article L. 1334-8 "En tout état de cause, les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er Janvier 1949, devront avoir fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb à l'expiration d'un délai de quatre ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi N°2004-806 du 9 Août 2004 relative à la politique de Santé Publique;"

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux

5-4 - Préconisations suite

Article L1334-9

"Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L.1334-6 à L.1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L.1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale."

*** Classement des unités de diagnostic**

| Concentration en plomb | Type de dégradation | Classement |
|------------------------|----------------------------|------------|
| < seuils | | 0 |
| | Non dégradé ou non visible | 1 |
| > seuils | Etat d'usage | 2 |
| | Dégradé | 3 |

*** Facteurs de déclaration réglementaires**

- 1 Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de Classe 3
- 2 L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de Classe 3
- 3 Les locaux objet du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
- 4 Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
- 5 Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouverts de moisissures ou de nombreuses tâches d'humidité.

JAUSSAIN EXPERTISE
4 Rue de France
06000 NICE
00000000

PARTIES COMMUNES
4 Av G. Clemenceau
06000 NICE

00000000

Mission commandée le 08/08/08 par :

CI - CLEMENCEAU
c/o Cabinet DALBERA
4, rue de l'île
06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Sébastien JAUSSEIN
Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Diagnostic réalisé le 16/09/08
Assurance RC Professionnelle N°105362438
aux Mutuelles du Mans Assurances

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux

JAUSSEIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

0000000

PARTIES COMMUNES

4 Av G. Clemenceau

06000 NICE

0000000

Mission commandée le 08/08/08 par :

CI - CLEMENCEAU

c/o Cabinet DALBERA

4, rue de l'ille

06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Sébastien JAUSSEIN

Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

*Diagnostic réalisé le 16/09/08***Assurance RC Professionnelle N°105362438**

aux Mutuelles du Mans Assurances

5-5 - Notice d'information :

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements: lisez le attentivement !
- la présente notice d'information résume ce que devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écaillés et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent.

Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écaillés de peinture contenant du plomb;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier.

Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB réalisé avant travaux

J AUSSEIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

0000000

PARTIES COMMUNES

4 Av G. Clemenceau

06000 NICE.

0000000

Mission commandée le 08/08/08 par :

CI - CLEMENCEAU

c/o Cabinet DALBERA

4, rue de l'île

06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Sébastien JAUSSEIN

Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Diagnostic réalisé le 16/09/08

Assurance RC Professionnelle N°105362438

aux Mutuelles du Mans Assurances

5-5 - Notice d'information suite

Pour éviter que votre enfant s'intoxique :

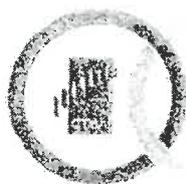
- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Lutte contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures;
- Evitez le risque d'accumulation de poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide;
- Veillez à ce que votre enfant n'est pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs); lavez ses mains et ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

- Si vous confiez des travaux à une entreprise, remettez lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières, contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.
- Si vous êtes enceinte :
 - Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant des revêtements contenant du plomb;
 - Eloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.
- Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.



J AUSSEIN EXPERTISE



Les certificateurs associés
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

CERTIFICAT DE COMPÉTENCE

OPÉRATEUR EN DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Nom / Société Monsieur Tony CIRRINCIONE
Adresse 34 rue Pierre de Richelmi - 06300 NICE
Numéro d'identification 366

FCBA atteste que la personne ci-dessus dénommée est certifiée pour ses capacités à réaliser des diagnostics pour les secteurs ci-dessous.

| | | |
|--------------------------------------|----------------|--------------|
| Secteurs : | AMIANTE | PLOMB |
| Certificat délivré jusqu'au : | 24/09/2012 | 24/09/2012 |

Cette personne est compétente pour délivrer des diagnostics dans les secteurs concernés conformément à l'article R.271-1 du décret n°2006-1114 du 05 septembre 2006.

Le suivi de sa compétence est réalisé conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.

La liste à jour des titulaires de la certification selon les secteurs de compétence est disponible à FCBA et à CERTIGAZ et est accessible sur le site Internet www.lescertificateursassocies.fr

Les certificats concernant les diagnostics complémentaires du gaz et de la performance énergétique sont délivrés par CERTIGAZ.

Le 1/6/2007, AFOCEL et CTBA
 deviennent **FCBA**
 Siret 775 680 903 00017
 APE 731 Z - Code TVA CEE : FR 14 775 680 903

CTBA, organisme certificateur



CENTRE TECHNIQUE
DU BOIS
ET DE L'AMEUBLEMENT

10, Avenue de Saint Mandé 75012 Paris
Tél. 01 40 19 59 10 Fax. 01 43 40 85 65

Pour l'Organisme Certificateur
 LE RESPONSABLE CERTIFICATION
 Pierre GAZMIL
 [Signature]

CERTIFICAT N° 6276/2007
 Fait à Paris le 25 septembre 2007

1748



BOHEME ASSURANCES
17 Avenue Robert Soleau
06600 ANTIBES
Tél./ 04.92.90.45.50
Fax./ 04.90.90.45.51

ATTESTATION D'ASSURANCE

Je soussigné, Cabinet BOHEME - représentant les MMA - dont le siège social se situe :
10 Bd Alexandre Oyon - 72030 LE MANS Cédex 09 -

- Atteste par la présente que la SARL JAUSSEIN EXPERTISE - est assurée par contrat n° 105 362 438 -
garantissant sa responsabilité civile professionnelle pour l'activité d'expertise et diagnostic concernant :

- certificat d'habitabilité
- logement décent
- état de lieux (entrée/sortie)
- état des lieux pour prêts bancaires
- conformité des réseaux d'eaux usées (assainissement individuel + collectif)
- valeur vénale
- constat amiante
- repérage amiante avant travaux de démolition
- constat de l'état parasitaire
- mesurage loi Carrez
- conformité des installations d'eau de consommation
- plomb dans l'eau
- légionelles
- dossier technique immobilier SRU pour la mise en copropriété d'un immeuble de plus de 15 ans
- plomb : diagnostic avis et contrôle après travaux
- sécurité piscine
- installation gaz
- constat des risques d'exposition au plomb
- risques technologiques et naturels
- performance énergétique

le montant de la garantie responsabilité civile professionnelle est fixée à 762 246 € par sinistre et 762 246 € pour l'ensemble des sinistres d'une même année.

Date de prise d'effet du contrat : 01.08.1992

- certifié que l'assuré est actuellement à jour du paiement des cotisations d'assurances

La présente attestation - valable pour la période du 01.07.2008 au 30.06.2009 - a été délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à ANTIBES, le 19.08.2008

BOHEME ASSURANCES
17. Avenue Robert Soleau
06600 ANTIBES
Tél. 04 92 90 45 50 Fax 04 92 90 45 51
AUTO-HABITATION-SANTÉ-PLACEMENT

MMA SA - 100, rue de la République - 72000 Le Mans - France

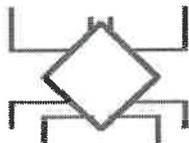
1749

JOUSSEIN EXPERTISE

4, Rue de France - 06000 NICE - Tél. 04 93 87 13 14 - Fax 04 93 87 14 44
Site internet : www.joussein-expertise.fr - E-mail : contact@joussein-expertise.fr

RÈGLEMENT DE SINISTRES - ESTIMATIONS PRÉALABLES - AGRÉÉS A.P.S.A.D.

Etat du bâtiment relatif à la présence de Termites Dossier D290397



CERTIFICAT DE PRÉSENCE DE TERMITES

Conformément à la loi n°99-471 du 8 Juin 1999, au décret n°2000-613 du 3 Juillet 2000 et à l'arrêté préfectoral n°2002-114 du 26 Février 2002 faisant obligation de la recherche sur 42 communes des Alpes Maritimes lors d'une transaction immobilière.

PROPRIETAIRE: **CI - 4 CLEMENCEAU**

Adresse du risque: **4 av Georges Clemenceau**

PARTIES COMMUNES

Code postal-ville: **06000 NICE**

La validité légale de la présente attestation et du rapport joint est de 6 mois. Au delà, il convient de procéder à une nouvelle recherche.

Diagnostic effectué le **03/03/09**

Expert: **Monsieur Tony CIRINCIONE**

Responsable: **Sébastien JOUSSEIN**

METHODOLOGIE

Examen visuel (recherche de traces, de trous d'envols, de vermoulures, cordonnets, humidité susceptible d'entraîner la création de champignons lignivores...) sur les parties visibles et accessibles au jour de la visite. Nous avons également effectué un sondage des boiseries et des éléments de construction au moyen d'instrument de contrôle appropriés (méthode acoustique ou variation de fréquence).

RESULTAT DE LA RECHERCHE

(La présente attestation ne peut être utilisée sans le rapport joint qui se compose de 9 pages)

SITUATION N°1 : Présence de Termites Oui Non

SITUATION N°2 : Présence de traces de Termites Oui Non

Conformément à l'article - de la loi n°99-471 du 8 Juin 1999, l'expert ayant réalisé le présent état parasitaire n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif, ou d'entretien de lutte contre les termites



91237 GACHAIS
Expertises techniques de votre
compétence et de notre
expérience et de nos
équipements certifiés

Assurance R.C. professionnelle n°119622627 aux Mutuelles du Mans Assurances

