

RAPPORT D'INTERVENTION

Etat du bâtiment relatif à la présence de Termites

JAUSSEIN EXPERTISE

4 Rue de France
06000 NICE
06000000

PARTIES COMMUNES
4 av Georges Clemenceau
06000 NICE

1 - Objet :

L'objet de notre mission est de rechercher toute présence de termites ou autres insectes à larves xylophages en activité le jour de notre visite ou de leurs traces (trous d'envol, vermoultures, cordonnets...), ainsi que celles de champignons.

2 - Réglementation de référence :

Notre mission est réalisée en application de la loi n°99-471 du 8 Juin 1999 et du décret n°200-613 du

3 Juillet 2000 relatifs à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites ou autres insectes à larves xylophages.

3 - Description des locaux :

La recherche a porté uniquement sur : PARTIES COMMUNES située à 06000 NICE.

Mission commandée le 02/03/09 par :

CI - 4 CLEMENCEAU
C/O Cabinet DALBERA
4 rue Delille
06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Tony CIRRINCIONE
Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 03/03/09
Assurance RC Professionnelle N°19622627
aux Mutualées du Mans Assurances

Nous attestons sur l'honneur que ce dossier a été réalisé par un expert salarié de JAUSSEIN EXPERTISE et qu'il n'a à aucun moment été fait appel à une personne extérieure (sous-traitant).

JAUSSEIN EXPERTISE

1751

RAPPORT D'INTERVENTION

Etat du bâtiment relatif à la présence de Termites

JAUSSEIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

00000000

PARTIES COMMUNES

4 av Georges Clemenceau

06000 NICE

00000000

Mission commandée le 02/03/09 par :

CI - 4 CLEMENCEAU

C/O Cabinet DALBERA

4 rue Delille

06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Tony CIRRINCIONE

Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 03/03/09

Assurance RC Professionnelle N°119622627
aux Mutuelles du Mans Assurances

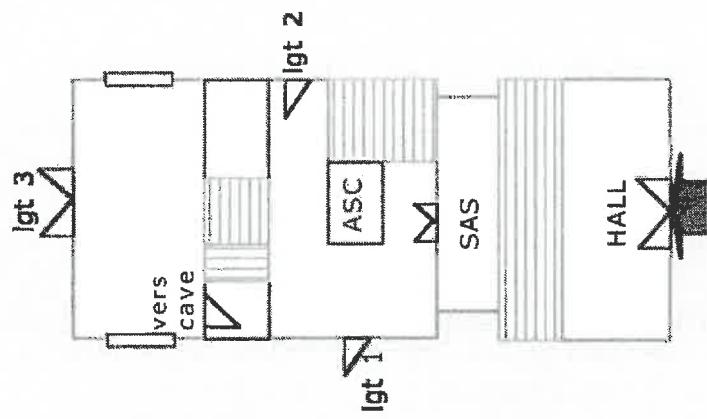
"Les croquis présentés n'ont aucun caractère contractuel, et ne sont pas côtés. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisé comme plan".

JAUSSEIN EXPERTISE

1252

5 - SCHÉMA DES PARTIES VISITÉES :

RDC



RAPPORT D'INTERVENTION

Etat du bâtiment relatif à la présence de Termites

JAUSSEIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

0000000

PARTIES COMMUNES

4 av Georges Clemenceau

06000 NICE

0000000

Mission commandée le 02/03/09 par :

CI - 4 CLEMENCEAU
C/O Cabinet DALBERA

4 rue Delille

06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Tony CIRRINCIONE
Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 03/03/09

Assurance RC Professionnelle N°119622627
aux Mutuelles du Mans Assurances

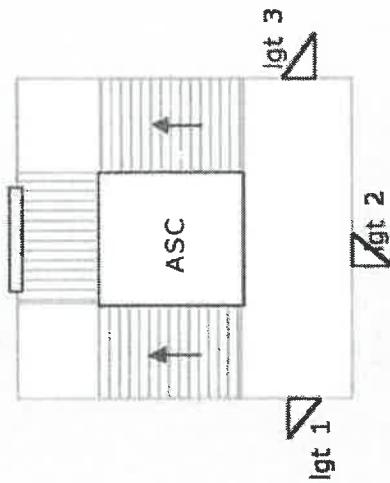
"Les croquis présentés n'ont aucun caractère contractuel, et ne sont pas côtés. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisé comme plan".

JAUSSEIN EXPERTISE

1757

5 - SCHÉMA DES PARTIES VISITÉES :

PLAISIERS D'ÉTAGES (1,2,3,4)



RAPPORT D'INTERVENTION

Etat du bâtiment relatif à la présence de Termites

JAUSSEIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

00000000

PARTIES COMMUNES

4 av Georges Clemenceau

06000 NICE

00000000

Mission commandée le 02/03/09 par :

CI - 4 CLEMENCEAU

C/O Cabinet DALBERA

4 rue Delille

06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Tony CIRRINCONE

Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 03/03/09

Assurance RC Professionnelle N°119622627

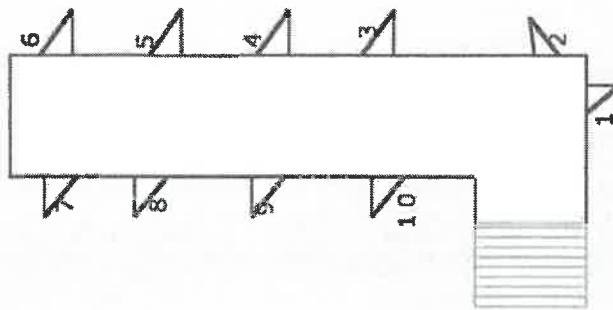
aux Mutualées du Mans Assurances

"Les croquis présentés n'ont aucun caractère contractuel, et ne sont pas côtés. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisés comme plan".

Page 4 de 9 attestation récapitulative et note d'information

5 - SCHÉMA DES PARTIES VISITÉES :

SÉJUIN EXPERTISE



JAUSSEIN EXPERTISE

1756

RAPPORT D'INTERVENTION

Etat du bâtiment relatif à la présence de Termites

JAUSSEIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

0000000

PARTIES COMMUNES
4 av Georges Clemenceau
06000 NICE

0000000

Mission commandée le 02/03/09 par :

CI - 4 CLEMENCEAU
C/O Cabinet DALBERA
4 rue Delille
06000 NICE

En sa qualité de Syndic

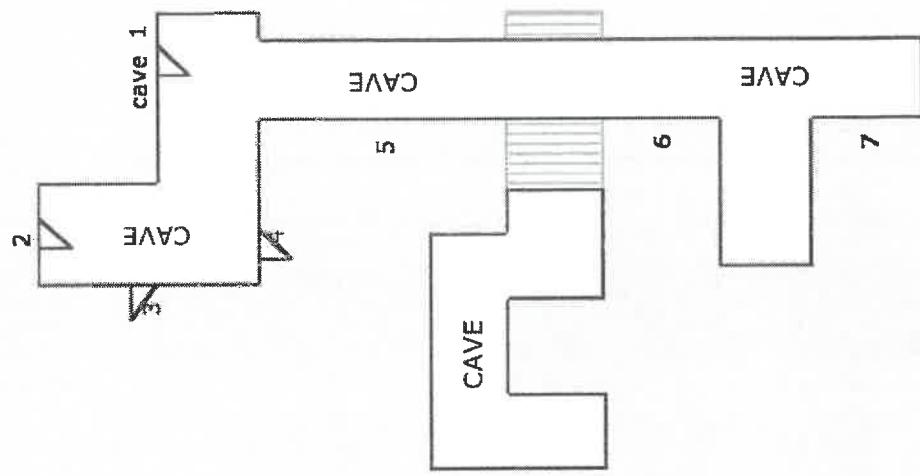
Expert : Monsieur Tony CIRRINCIONE
Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 03/03/09

Assurance RC Professionnelle N°119622627
aux Mutuelles du Mans Assurances

5 - SCHÉMA DES PARTIES VISITÉES :

Sous/Sol



"Les croquis présentés n'ont aucun caractère contractuel, et ne sont pas côtés. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisé comme plan".

JAUSSEIN EXPERTISE

		RAPPORT D'INTERVENTION	
		Etat du bâtiment relatif à la présence de Termites	
JAUSSIEIN EXPERTISE 4 Rue de France 06000 NICE 0000000		6a - Parties non visitées : Immeubles mitoyens Parties communes	
		6b - Motif : Absence de mission Absence de mission	
		Numéro de section cadastrale : Non transmis 3 derniers PV d'Assemblée Générale : Accompagnateur : Néant	
		Heure d'arrivée de l'expert : 17 H 00 Heure de départ : 18 H 00 0000000	
		7 - Identification des parties d'immeuble visitées et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites, ou autres insectes à larves xylophages, et ceux qui ne le sont pas :	
		A/ Parties d'immeuble bâties et non bâties visitées	
		Ensemble des locaux, à savoir : RDC, PALIERS D'ÉTAGES (1,2,3,4), 5ÈME ÉTAGE, SOUS/SOL.	
		RDC : Murs Peinture sur Enduit Plafond Dalle Brute Peinture sur Enduit Sol Carrelé Portes Bois Portes Huisserie Bois Fenêtres Bois Fenêtres Huisserie Bois	
		Mission commandée le 02/03/09 par : CI - 4 CLEMENCEAU C/O Cabinet DALBERA 4 rue Delille 06000 NICE	
		En sa qualité de Syndic Expert : Monsieur Tony CIRRINCIONE Responsable : Monsieur JAUSSIEIN Sébastien	
		Date de l'intervention : 03/03/09 Assurance RC Professionnelle N°119622637 aux Mutuelles du Mans Assurances	
		JAUSIEIN EXPERTISE	

RAPPORT D'INTERVENTION

JAUSSEIN EXPERTISE

4 Rue de France
06000 NICE
0000000

PARTIES COMMUNES
4 av George Clemenceau
06000 NICE

Etat du bâtiment relatif à la présence de Termites

PARIS D'ETAGES (1,2,3,4) :

Murs Peinture sur Enduit
Plafond Dalle Brute Peinture sur Enduit
Sol Carrelé
Portes Bois
Portes Huisserie Bois
Fenêtres Bois
Fenêtres Huisserie Bois

0000000

5ÈME ÉTAGE :

Murs Peinture sur Enduit
Plafond Dalle Brute Peinture sur Enduit
Sol Tommettes
Portes Bois
Portes Huisserie Bois

SOUS/SOL :

Murs Peinture sur Enduit
Plafond Dalle Brute Peinture sur Enduit
Sol Béton Brut
Portes Bois
Portes Huisserie Bois
Portes Métallique

Mission commandée le 02/03/09 par :

CI - 4 CLEMENCEAU
C/O Cabinet DALBERA
4 rue Delille
06000 NICE

En sa qualité de Syndic
Expert : Monsieur Tony CIRRINCIONE
Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 03/03/09
Assurance RC Professionnelle N°119422627
aux Mutuelles du Mans Assurances

JAUSSEIN EXPERTISE

1757

		RAPPORT D'INTERVENTION	
		Etat du bâtiment relatif à la présence de Termites	
JAUSSIEIN EXPERTISE 4 Rue de France 06000 NICE 09000000		C/ Résultat du diagnostic d'infestation Nous avons remarqué des traces de trous d'envois et de vermoultures, le jour de notre visite, sur les portes des caves 1,2,3,4 et 6. Néanmoins, nous n'avons pas constaté de traces de termites. PARTIES COMMUNES 4 av Georges Clemenceau 06900 NICE 09000000	
		Les termites restant à l'intérieur des matériaux ils sont très difficiles à repérer, néanmoins, lorsqu'un obstacle est difficilement pénétrable, le termeite le contourne en construisant un cordonnet (à base de terre et de vermoultures), l'examen n'a pas révélé de présence de ces cordonnets. L'intérieur de la colonie doit être maintenu à température et humidité quasi-constants, afin de garder cet équilibre, les ouvriers créent des "bouches d'aération" de 1 à 2 mm dans les angles des pièces, la tapisserie etc... Ce qui n'a pas été le cas dans PARTIES COMMUNES de CI - 4 CLEMENCEAU. Le sondage de toutes les boiseries (huisseries, portes, fenêtres, plinthes, etc...) n'a pas révélé de trace d'attaques de termites.	
		8 - Information légale : Par décret n°2000-613 du 3 Juillet 2000, nous vous informons qu'une déclaration en Mairie doit être effectuée si une présence de termites a été signalée par l'expert ayant réalisé le présent état parasitaire. Le présent rapport ainsi que l'attestation jointe ont une durée de validité de 6 mois. Au delà, il convient de procéder à une nouvelle visite des lieux.	
		Mission commandée le 02/03/09 par : CI - 4 CLEMENCEAU C/O Cabinet DALBERA 4 rue Delille 06000 NICE	
		En sa qualité de Syndic	
		Expert : Monsieur Tony CIRRINCONE Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien	
		Date de l'intervention : 03/03/09 Assurance RC Professionnelle N°119622627 aux Mutuelles du Mans Assurances	

1258

Etat du bâtiment relatif à la présence de Termites

RAPPORT D'INTERVENTION

JAUSSEIN EXPERTISE

4 Rue de France
06000 NICE
0000000

PARTIES COMMUNES
4 av Georges Clemenceau
06000 NICE
0000000

C/ Résultat du diagnostic d'infestation

NOTE

Le présent état parasitaire ne portant que sur les parties communes, la clause d'exonération des garanties pour vices cachés prévue à l'article 1643 du Code Civil si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne pourra être stipulé que pour les parties communes.

Seul un état parasitaire des parties privatives de l'immeuble, annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente permettra de stipuler la clause d'exonération pour vices cachés pour les parties privatives.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic mécanique des bois et des matériaux, même s'il y a bûchage (enlèvement de matière afin de vérifier jusqu'où s'est répandue l'attaque), l'intérêt étant de signaler l'état défectueux par la présence ou l'absence d'agent de dégradation biologique du bois dans l'immeuble, d'établir un rapport de constat de l'état parasitaire dans l'immeuble bâti ou non bâti.

En tout état de cause, ce contrôle est effectué sans dépose ni démontage (plinthes, moquettes, revêtement de sols....)

Le présent constat n'a de valeur que pour la date de visite et est exclusivement limité au constat de présence ou absence d'agents de dégradation biologique du bois.

Il est effectué conformément à la norme AFNOR NF P 03-200 et au modèle d'état parasitaire fixé par arrêté du 10 Août 2000.

Conformément à l'article 9 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 ou autres insectes à larves xylophages.

Mission commandée le 02/03/09 par :

CI - 4 CLEMENCEAU
C/O Cabinet DALBERA
4 rue Delille
06000 NICE

En sa qualité de Syndic

Expert : Monsieur Tony CIRRINCIONE
Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 03/03/09

Assurance RC Professionnelle N°116622627
aux Mutuelles du Mans Assurances

JAUSSEIN EXPERTISE

1755

**ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE DE L'EXPERT
REALISANT DES EXPERTISES ET DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA I.A.R.D. atteste que : JAUSSEIN EXPERTISE est titulaire d'un contrat n° 119 622 627 garantissant sa Responsabilité Civile Professionnelle d'Expert immobilier dans le cadre des missions de diagnostic et expertise désignées dans le tableau ci dessous :

La garantie du contrat porte exclusivement :

- sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés dans le tableau ci-dessous;
- et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation.

NATURE DES DIAGNOSTICS ET EXPERTISES ASSUREES PAR LE CONTRAT

- Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP)
Personnes certifiées : JAUSSEIN Sébastien, CIRRINCIONE Tony, BULART Philippe
- Diagnostic Amiante tous matériaux, dossier technique amiante
Personnes certifiées : JAUSSEIN Sébastien, CIRRINCIONE Tony, BULART Philippe
- Etats relatifs à la présence de termites dans le bâtiment
Personnes certifiées : JAUSSEIN Sébastien, CIRRINCIONE Tony, BULART Philippe
- Etat de l'installation intérieure de gaz
Personnes certifiées : JAUSSEIN Sébastien, CIRRINCIONE Tony
- Diagnostic Performance Energétique
Personnes certifiées : JAUSSEIN Sébastien, CIRRINCIONE Tony, BULART Philippe
- Etat des risques naturels et technologiques
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
Personnes certifiées : JAUSSEIN Sébastien (à compter du 24/10/2008)
- Conformité des réseaux d'eau usée (assainissement non collectif)
- Mesurage « loi Carrez »
- Détermination des millièmes en vue d'une copropriété
- Diagnostic technique immobilier loi SRU
- Certificat Logement décent
- Etat des lieux relatif à la conformité aux normes de surface et d'habitabilité (prêt 0%)
- Conformité des installations d'eau de consommation (plomb dans l'eau)
- Etat relatif à la présence d'insectes xylophages et parasites du bois dans le bâtiment (autres que autres que termites)
- Mesurage de la concentration en radon
- Etat relatif à la présence et concentration de légionnelles
- Sécurité des piscines privées
- Etat des lieux (loi 89-462) hors réglementation « logement décent »
- Expert d'assuré - Préalable - Après sinistre
- Valeur vénale

Le montant de la garantie Responsabilité civile Professionnelle est fixé à 610 000 € par sinistre et à 610 000 € pour l'ensemble des sinistres d'une même année d'assurance.

La présente attestation, valable pour la période du 4/06/2008 au 30/06/2009 ne peut engager MMA IARD Assurances Mutuelles / MMA I.A.R.D en dehors des limites précisées par les clauses et les conditions du contrat d'assurance auquel elle se réfère.

Fait à Antibes, le 4/12/2008
L'assureur,

BOHEME ASSURANCES

23, Bd FOCH - 06600 ANTIBES
Tél. 04 93 34 77 78 - Fax 04 93 34 45 72
boheme@mma.fr

PARTICULIERS - PROFESSIONNELS



CABINET DE GESTION DALBERA

ADMINISTRATION DE BIENS – GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER
SYNDIC DE COPROPRIETES – GESTION LOCATIVE
TRANSACTIONS IMMOBILIERES (LOCATIONS – VENTES)

7761

Siege social : 4 rue Delille - 06000 NICE
Bureaux : 31 ter rue Barla 06300 NICE
Tel : 04 93 85 22 27 – Fax : 04 93 62 31 81
E-mail : contact@cabinetdalbera.com
Site Internet : www.cabinetdalbera.com

PROCES-VERBAL DE SEANCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES COPROPRIETAIRES DU SDC 4 CLEMENCEAU SIS 4 AVE GEORGES CLEMENCEAU , A NICE 06000

Le **MERCREDI 23 NOVEMBRE 2022** à 17h00, sur convocations individuelles régulières du Cabinet de Gestion DALBERA Syndic, l'Assemblée Générale ANNUELLE des Copropriétaires du SDC 4 CLEMENCEAU, sis 4 ave Georges Clémenceau à NICE 06000, s'est réunie sur place, Dans les locaux de CONSEILIANC 4 Avenue G. Clmenceau NICE avec l'ordre du jour suivant:

- 01) Election du (de la) Présidente de l'Assemblée.
- 02) Election d'un Scrutateur de l'Assemblée.
- 03) Election du Secrétaire de l'Assemblée.
- 04) Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2021.
- 05) Quitus à donner au Syndic pour sa gestion du 01/01/2021 au 31/12/2021.
- 06) Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2023.
- 07) Information relative à la constitution annuelle du Fonds de Travaux.
- 08) Désignation à nouveau du Syndic **CABINET DE GESTION DALBERA**.
- 09) Conseil Syndical : Compte-rendu de l'exécution de sa mission au cours de l'exercice 2021.
- 10) Renouvellement du mandat des Membres du Conseil Syndical. Désignation éventuelle de nouveaux membres.
- 11) Renouvellement du mandat des Membres du Conseil Syndical. Désignation éventuelle de nouveaux membres.
- 12) Renouvellement du mandat des Membres du Conseil Syndical. Désignation éventuelle de nouveaux membres.
- 13) Renouvellement du mandat des Membres du Conseil Syndical. Désignation éventuelle de nouveaux membres.
- 14) Renouvellement du mandat des Membres du Conseil Syndical. Désignation éventuelle de nouveaux membres.
- 15) Fixation du montant des devis et contrats à partir duquel l'Assemblée Générale est consultée.
- 16) Dans le cadre des travaux de confortement de plancher à effectuer dans l'appartement de la SCI LES OLIVIERS occupé par le Cabinet SIGA : Mandat à donner au Conseil Syndical pour faire réaliser la mission d'ingénierie et de maîtrise d'œuvre nécessaires aux travaux de confortement du plancher bas
- 17) Travaux d'installation de modules radio sur les compteurs en place appartenant à la Copropriété et souscription au contrat annuel
- 18) Perception d'honoraires de gestion financière pour travaux.
- 19) Information relative à la procédure **LES PETITES LOCATIONS**
- 20) Information concernant l'occupation abusive des parties communes
- 21) Action afin de faire respecter le règlement de copropriété et obtenir la libération des parties communes - résiliation de bail appartement de Monsieur TOUATI
- 22) Action afin de faire respecter le règlement de copropriété et obtenir la libération des parties communes - résiliation de bail appartement de Monsieur THEVENOT
- 23) Information sur l'évacuation des condensats
- 24) En application de la loi ELAN concernant l'existence de lots transitoires ou de parties communes spéciales : Information visant à recenser les lots concernés.
- 25) Résolution en vue de la phase préparatoire - Consultation par Cabinet d'avocat spécialisé.
- 26) En application des articles L. 432-17 et suivants du Code de l'Energie et de l'article 195 de la Loi 3DS du 21 Février 2022 : Transfert de la propriété des canalisations de gaz.
- 27) La lettre Recommandée Electronique pour les convocations et les procès-verbaux d'Assemblées Générales.
- 28) Point d'information : rappel aux Copropriétaires des obligations qui leur sont faites.
- 29) Questions diverses

La feuille de présence atteste après émargement, 939 / 1000 parts présentes ou représentées, contre 61 / 1000 parts absentes ou non représentées.

Sont présents ou représentés : 13 Copropriétaires sur 19 totalisant 939 / 1000 tantièmes
CHARPENTIER (80) représenté par MERION (M. LACOMBE) - FARACHE André ou Yannick ou Patrice ou Marce (46) représentant SIXTINE (52) - GUILLOU Jean-Paul (7) représentant HAMMILL (94) - LES OLIVIERS (298) représenté par Madame COULOMBIE - MERION (72) - MERLOT Pierre (39) représentant MAHAUX - DIETRICH (60) - MICHAUX-CORBIN (19) - SAVINI Michel (66) représentant 4 CLEMENCEAU (102) - TOUATI Loic (4) -

Sont représentés :

4 CLEMENCEAU (102), CHARPENTIER (80), HAMMILL (94), LES OLIVIERS (298), MAHAUX - DIETRICH (60), SIXTINE (52),

Sont absents ou non représentés : 6 Copropriétaires sur 19 totalisant 61 / 1000 tantièmes
 BOYADE Marcel (3), S.C.I. DEVILLIERS (4), Madame LECONTE Chantal Madeleine Dominique (10), Societe PETITES LOCATIONS (3), INDIVISION PINARELLO / ATAUN (8), Monsieur THEVENOT Guillaume (5),

Les Copropriétaires présents constatent qu'il est satisfait aux prescriptions des articles 24 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée, et que l'assemblée peut ainsi valablement délibérer.

Liste des arrivées en cours d'assemblée : néant

Liste des départs en cours d'assemblée : néant

Résolution n°01 - Election du (de la) Présidente de l'Assemblée. - Article 24
Est élue(e) en qualité de Président(e) : Societe MERION (M. LACOMBE).

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

<u>POUR</u> :	13 copropriétaires totalisant 939 / 939
<u>CONTRE</u> :	0 copropriétaires totalisant 0 / 939
<u>ABSTENTION</u> :	0 copropriétaires totalisant 0 / 939

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

Résolution n°02 - Election d'un Scrutateur de l'Assemblée. - Article 24
Est élue(e) en qualité de Scrutateur : Mr MERLOT Pierre

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

<u>POUR</u> :	13 copropriétaires totalisant 939 / 939
<u>CONTRE</u> :	0 copropriétaires totalisant 0 / 939
<u>ABSTENTION</u> :	0 copropriétaires totalisant 0 / 939

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

Résolution n°03 - Election du Secrétaire de l'Assemblée. - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 15 du Décret du 17 Mars 1967, le Syndic assure le secrétariat de séance, sauf décision contraire.
Est élue(e) en qualité de Secrétaire Madame de MONCHY.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

<u>POUR</u> :	13 copropriétaires totalisant 939 / 939
<u>CONTRE</u> :	0 copropriétaires totalisant 0 / 939
<u>ABSTENTION</u> :	0 copropriétaires totalisant 0 / 939

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

Résolution n°04 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2021. - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'état financier, du compte de gestion général du syndicat des copropriétaires et du comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé, notifiés à chaque copropriétaire, approuve sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Une vigilance accrue sera portée sur la consommation d'eau, notamment pour le reste à charge des parties communes.
Une sécurisation du robinet du lave-vaisselle sera effectuée et l'installation d'un compteur sera demandée.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

<u>POUR</u> :	13 copropriétaires totalisant 939 / 939
<u>CONTRE</u> :	0 copropriétaires totalisant 0 / 939
<u>ABSTENTION</u> :	0 copropriétaires totalisant 0 / 939

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

Résolution n°05 - Quitus à donner au Syndic pour sa gestion du 01/01/2021 au 31/12/2021. - Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

<u>POUR</u> :	12 copropriétaires totalisant 859 / 859
<u>CONTRE</u> :	0 copropriétaires totalisant 0 / 859
<u>ABSTENTION</u> :	1 copropriétaires totalisant 80 / 859

Copropriétaires ayant voté ABSTENTION : CHARPENTIER (80).

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n°06 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2023. - Article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, approuve le budget prévisionnel, détaillé par postes de dépenses, de 38 000,00 Euros pour l'exercice 2023. Ce budget est appelé en 4 appels de fonds de montants égaux, exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourra être voté préalablement au début dudit exercice, et conformément à l'article 43 du Décret du 17 Mars 1967, le Syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel de l'année précédente.

Mise aux voix, cette résolution a donnée lieu au vote suivant :

POUR :	13 copropriétaires totalisant 939 / 939
CONTRE :	0 copropriétaires totalisant 0 / 939
ABSTENTION :	0 copropriétaires totalisant 0 / 939

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

Résolution n°07 - Information relative à la constitution annuelle du Fonds de Travaux. - Article sans vote

Le Syndic rappelle qu'en application de l'Article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965, modifiée par la Loi A.L.U.R. du 24 Mars 2014, toutes les Copropriétés ont désormais l'obligation à compter du 1er Janvier 2017 de constituer un fonds de travaux à hauteur minimal réglementaire de 5 % du budget prévisionnel. Cette cotisation est appelée en 4 Appels de Fonds de montants égaux, exigibles le 1er de chaque trimestre, et renouvelée chaque année. Le Syndic est autorisé à déposer les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du Syndicat sur un Livret ouvert à cet effet auprès de la Banque PALATINE. Ce fonds permettra de financer les travaux votés par Assemblée Générale, à l'exception de ceux de maintenance, ainsi que les travaux d'urgence pris à l'initiative du Syndic et sur ratification ultérieure de l'Assemblée Générale. Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires, ne donnant pas lieu à un remboursement par le Syndic à l'occasion de la cession d'un lot. L'Assemblée Générale peut à tout moment décider à la majorité absolue de modifier le taux annuel de cotisation.

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

Résolution n°08 - Désignation à nouveau du Syndic CABINET DE GESTION DALBERA. - Article 25

L'Assemblée Générale désigne à nouveau comme Syndic la SARL CABINET DE GESTION DALBERA - 4 Rue Delille à NICE, représentée par ses Gérants Messieurs Francis et Renaud DALBERA, Administrateurs de biens, titulaires de la carte professionnelle Gestion immobilière N° CPI 06032016009007946, délivrée par la CCI NICE Côte d'Azur, garantie financière assurée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS. Le Syndic est nommé pour une durée de QUATORZE MOIS, qui commencera le 23/11/2022 pour se terminer le 22/01/2024. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de Syndic joint à la convocation de la présente Assemblée, qu'elle accepte en l'état. L'Assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Mise aux voix, cette résolution a donnée lieu au vote suivant :

POUR :	12 copropriétaires totalisant 859 / 1000
CONTRE :	0 copropriétaires totalisant 0 / 1000
ABSTENTION :	1 copropriétaires totalisant 80 / 1000

Copropriétaires ayant voté ABSTENTION : CHARPENTIER (80),

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

Résolution n°09 - Conseil Syndical : Compte-rendu de l'exécution de sa mission au cours de l'exercice 2021. - Article sans vote

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 les questions concernant le Syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. À 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.

L'Assemblée prend connaissance du compte-rendu de l'exécution de la mission du Conseil Syndical au cours de l'exercice 2021. L'Assemblée Générale et le Syndic remercient les membres du Conseil Syndical pour leur dévouement et implication lors de l'exercice écoulé.

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

Résolution n°10 - Renouvellement du mandat des Membres du Conseil Syndical. Désignation éventuelle de nouveaux membres. - Article 25

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et/ou aux dispositions des Articles 21 et 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 et du Décret du 17 Mars 1967, et ce pour une durée de QUATORZE MOIS. Monsieur ou Madame : Monsieur BOYADE

Le mandat de Monsieur BOYADE n'est pas renouvelé car son lot est en vente. L'assemblée générale le remercie pour son implication.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 2 copropriétaires totalisant 113 / 1000
Copropriétaires ayant voté POUR : HAMMILL (94), MICHAUX-CORBIN (19),
CONTRE : 11 copropriétaires totalisant 826 / 1000
ABSTENTION : 0 copropriétaires totalisant 0 / 1000

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

Résolution n°11 - Renouvellement du mandat des Membres du Conseil Syndical. Désignation éventuelle de nouveaux membres. - Article 25

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et/ou aux dispositions des Articles 21 et 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 et du Décret du 17 Mars 1967, et ce pour une durée de QUATORZE MOIS, Monsieur ou Madame : Monsieur FARACHE

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 13 copropriétaires totalisant 939 / 1000
CONTRE : 0 copropriétaires totalisant 0 / 1000
ABSTENTION : 0 copropriétaires totalisant 0 / 1000

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

Résolution n°12 - Renouvellement du mandat des Membres du Conseil Syndical. Désignation éventuelle de nouveaux membres. - Article 25

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et/ou aux dispositions des Articles 21 et 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 et du Décret du 17 Mars 1967, et ce pour une durée de QUATORZE MOIS, Monsieur ou Madame : Monsieur MERLOT

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 13 copropriétaires totalisant 939 / 1000
CONTRE : 0 copropriétaires totalisant 0 / 1000
ABSTENTION : 0 copropriétaires totalisant 0 / 1000

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

Résolution n°13 - Renouvellement du mandat des Membres du Conseil Syndical. Désignation éventuelle de nouveaux membres. - Article sans vote

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et/ou aux dispositions des Articles 21 et 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 et du Décret du 17 Mars 1967, et ce pour une durée de QUATORZE MOIS, Monsieur ou Madame : Madame SAVINI

Madame SAVINI retire sa candidature.

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

Résolution n°14 - Renouvellement du mandat des Membres du Conseil Syndical. Désignation éventuelle de nouveaux membres. - Article 25

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et/ou aux dispositions des Articles 21 et 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 et du Décret du 17 Mars 1967, et ce pour une durée de QUATORZE MOIS, Monsieur ou Madame :

La SCI MERION propose sa candidature.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 13 copropriétaires totalisant 939 / 1000
CONTRE : 0 copropriétaires totalisant 0 / 1000
ABSTENTION : 0 copropriétaires totalisant 0 / 1000

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

Résolution n°15 - Fixation du montant des devis et contrats à partir duquel l'Assemblée Générale est consultée. - Article 25

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications qui lui sont données, fixe à 2.000,00 Euros T.T.C. le montant à partir duquel l'Assemblée Générale est consultée. Cette résolution ne concerne pas les mesures d'urgence prises à l'initiative du Syndic en application de l'article 18-1 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 12 copropriétaires totalisant 920 / 1000
CONTRE : 0 copropriétaires totalisant 0 / 1000
ABSTENTION : 1 copropriétaire totalisant 19 / 1000
Copropriétaires ayant voté ABSTENTION : MICHAUX-CORBIN (19).

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

Résolution n°16 - Dans le cadre des travaux de confortement de plancher à effectuer dans l'appartement de la SCI LES OLIVIERS occupé par le Cabinet SIGA : Mandat à donner au Conseil Syndical pour faire réaliser la mission d'ingénierie et de maîtrise d'œuvre nécessaires aux travaux de confortement du plancher bas - Article 25

Le Syndic donne toutes les informations concernant le dernier mesurage des jauge effectué par l'Entreprise DEXRA qui permet maintenant de procéder aux travaux de rénovation.

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical pour rencontrer des Entreprises, faire établir des devis et choisir la proposition la mieux-disante dans le cadre d'un budget maximum de 6 000 euros TTC pour faire réaliser la mission d'ingénierie (étude et consultation des entreprises) et de maîtrise d'œuvre nécessaire aux travaux de confortement du plancher bas de l'appartement de la SCI LES OLIVIERS occupé par le Cabinet SIGA.

Une assemblée générale extraordinaire sera convoquée à réception des différents devis relatifs aux travaux de confortement du plancher bas à réaliser.

L'assemblée générale décide de mandater le Cabinet CEB/BE LEGAL qui avait établi le rapport de 2016 afin de faire un nouveau rapport sur l'état de la structure et la nécessité ou non d'effectuer les travaux de confortement dans le cadre d'un budget maximum de 6000 euros TTC.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 11 copropriétaires totalisant 826 / 1000
CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 94 / 1000
Copropriétaires ayant voté CONTRE : HAMMILL (94).
ABSTENTION : 1 copropriétaire totalisant 19 / 1000
Copropriétaires ayant voté ABSTENTION : MICHAUX-CORBIN (19).

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

Résolution n°17 - Travaux d'installation de modules radio sur les compteurs en place appartenant à la Copropriété et souscription au contrat annuel - Article 25

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications qui lui sont données, et examiné le devis de l'entreprise OCEA d'un montant de 1400.40 euros T.T.C concernant la mise en service (facturée une fois) et la redevance annuelle pour une relève semestrielle d'un montant de 32.64 euros TTC (copie jointe aux convocations), décide de faire procéder aux travaux d'installation de modules radio sur les compteurs en place appartenant à la copropriété et de souscrire au contrat annuel.

La dépense relative à la fourniture et à l'installation des répartiteurs d'eau à radio relève sera répartie en charge unitaire.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 11 copropriétaires totalisant 826 / 1000
CONTRE : 0 copropriétaires totalisant 0 / 1000
ABSTENTION : 2 copropriétaires totalisant 113 / 1000
Copropriétaires ayant voté ABSTENTION : HAMMILL (94), MICHAUX-CORBIN (19).

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

Résolution n°18 - Perception d'honoraires de gestion financière pour travaux. - Article 24

As suite du suivi administratif et financier des travaux d'installation de modules radio sur les compteurs en place appartenant à la Copropriété et souscription au contrat annuel votés à la résolution précédente, l'Assemblée Générale décide de fixer les honoraires du Syndic à 2,5% H.T jusqu'à 20.000,00 Euros du montant des travaux et à 2,00% H.T au dessus de 20.000,00 Euros du montant des travaux.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 11 copropriétaires totalisant 826 / 826
CONTRE : 0 copropriétaires totalisant 0 / 826
ABSTENTION : 2 copropriétaires totalisant 113 / 826
Copropriétaires ayant voté ABSTENTION : HAMMILL (94), MICHAUX-CORBIN (19).

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n°19 - Information relative à la procédure LES PETITES LOCATIONS - Article sans vote

Le Syndic donne toutes informations utiles concernant la procédure LES PETITES LOCATIONS et informe l'Assemblée Générale que l'affaire sera plaidée à l'audience du 27 janvier 2023 devant le Tribunal Judiciaire de Nice. L'Assemblée Générale en prend acte.

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

Résolution n°20 - Information concernant l'occupation abusive des parties communes - Article sans vote

Le Syndic fait rappel du règlement de copropriété qui précise que aucun des occupants de l'immeuble ne pourra encombrer [...] les endroits communs ni laisser séjournar quoi que ce soit sur ces parties. [...] Chaque copropriétaire sera personnellement responsable de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, ou des personnes dont il est légalement responsable ou encore des personnes se rendant chez lui. L'Assemblée Générale en prend acte.

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

Résolution n°21 - Action afin de faire respecter le règlement de copropriété et obtenir la libération des parties communes - résiliation de bail appartement de Monsieur TOUATI - Article 24

Le syndic rappelle que toutes ses démarches pour obtenir la libération des parties communes occupées par les locataires de Monsieur TOUATI et le respect du règlement de copropriété et de la tranquillité des autres occupants sont demeurées vaines, les nombreux courriers adressés directement au propriétaire, à son mandataire ou au locataire n'ayant jamais été honorées d'une réponse. En l'état, l'assemblée générale après en avoir valablement délibéré décide d'autoriser son syndic à agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires pour faire respecter le règlement de copropriété et mettre un terme aux troubles occasionnés par les occupants de l'appartement de Monsieur TOUATI en ce compris en exerçant une action en résiliation de bail sans préjudice de toutes demandes de dommages et intérêts à l'encontre des auteurs des troubles et du propriétaire défendant.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR :	11 copropriétaires totalisant 841 / 939
CONTRE :	2 copropriétaires totalisant 98 / 939
<i>Copropriétaires ayant voté CONTRE :</i>	HAMMILL (94), TOUATI Loïc (4),
ABSTENTION :	0 copropriétaires totalisant 0 / 939

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Monsieur TOUATI a déclaré en début de séance qu'il s'engageait à résilier le bail des occupants de son local dans les 6 mois à compter de la présente assemblée.

Résolution n°22 - Action afin de faire respecter le règlement de copropriété et obtenir la libération des parties communes - résiliation de bail appartement de Monsieur THEVENOT - Article 24

Le syndic rappelle que toutes ses démarches pour obtenir la libération des parties communes occupées par les locataires de Monsieur THEVENOT et le respect du règlement de copropriété et de la tranquillité des autres occupants sont demeurées vaines, les nombreux courriers adressés directement au propriétaire, à son mandataire ou au locataire n'ayant jamais été honorées d'une réponse. En l'état, l'assemblée générale après en avoir valablement délibéré décide d'autoriser son syndic à agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires pour faire respecter le règlement de copropriété et mettre un terme aux troubles occasionnés par les occupants de l'appartement de Monsieur THEVENOT en ce compris en exerçant une action en résiliation de bail sans préjudice de toutes demandes de dommages et intérêts à l'encontre des auteurs des troubles et du propriétaire défendant.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR :	12 copropriétaires totalisant 845 / 845
CONTRE :	0 copropriétaires totalisant 0 / 845
ABSTENTION :	1 copropriétaires totalisant 94 / 845
<i>Copropriétaires ayant voté ABSTENTION :</i>	HAMMILL (94),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n°23 - Information sur l'évacuation des condensats - Article sans vote

Le Syndic rappelle que l'évacuation des condensats des climatisations doit être effectuée dans les règles de l'art par un professionnel. L'Assemblée Générale en prend acte.

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

Résolution n°24 - En application de la loi ELAN concernant l'existence de lots transitoires ou de parties communes spéciales : Information visant à recenser les lots concernés - Article sans vote

Le syndic informe les copropriétaires que le règlement de copropriété doit mentionner, le cas échéant, la création et la consistance des lots transitoires ainsi que l'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative. Il résulte des articles 206 et 209 de la loi ELAN que les syndicats des copropriétaires ont jusqu'au 23 novembre 2021 pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire et aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.

A cette fin, les copropriétaires qui seraient concernés par l'un de ces cas doivent se manifester dans les 3 mois après diffusion du procès-verbal de la présente assemblée générale auprès du syndic par lettre recommandée avec accusé de réception afin que la question de la mise en conformité du règlement de copropriété soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale (vote à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés).

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

Résolution n°25 - Résolution en vue de la phase préparatoire - Consultation par Cabinet d'avocat spécialisé. - Article 24
Connaissance prise des dispositions des articles 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'introduit par l'article 209 de la loi numéro 2018 - 1021 du 23 novembre 2018 ci-après rappelé, à savoir :

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisement à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

Il résulte de l'article 209 de la loi ELAN que les syndicats des copropriétaires ont jusqu'au 23 novembre 2021 pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée générale des copropriétaires décide de faire effectuer un audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs par tout conseil spécialisé en matière de droit de la copropriété aux fins (i) d'analyse de la documentation régissant la copropriété et (ii) de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété.

L'Assemblée générale donne expressément mandat au syndic pour :

- Faire réaliser l'audit des documents de la copropriété par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété afin de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété

- Fixe au montant maximum de 756 euros (+32€ document commandé) les honoraires et débours à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de l'analyse de la documentation régissant la copropriété ;

- Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

Ce montant sera exigible le 15/02/2023 et réparti entre les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes généraux.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 1 copropriétaires totalisant 19 / 845

Copropriétaires ayant voté POUR : MICHaux CORBIN (19),

CONTRE : 11 copropriétaires totalisant 826 / 845

ABSTENTION : 1 copropriétaires totalisant 94 / 845

Copropriétaires ayant voté ABSTENTION : HAMMILL (94),

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n°26 - En application des articles L. 432-17 et suivants du Code de l'Energie et de l'article 195 de la Loi 3DS du 21 Février 2022 : Transfert de la propriété des canalisations de gaz. - Article 25

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications qui lui sont données, et en application des articles L. 432-17 et suivants du Code de l'Energie et de l'article 195 de la Loi 3DS du 21 Février 2022, approuve le transfert de propriété de la canalisation d'alimentation gaz située en amont des dispositifs de comptage en faveur du gestionnaire du réseau public de distribution de gaz (GDF). Elle renonce en conséquence à son droit de propriété sur celle-ci, et mandate le Syndic pour notifier cette décision à GDF par Lettre Recommandée A.R., à laquelle sera joint le Procès-Verbal de la présente Assemblée Générale. Le transfert sera définitif à compter de la réception de celle-ci. Sans action du Syndic des Copropriétaires d'ici le 31 Juillet 2023, la propriété sera automatique transférée en faveur de GDF au 1er Août 2023 pour les canalisations situées à l'extérieur des parties privatives, et au 1er Août 2026 pour les canalisations situées en parties privatives.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 13 copropriétaires totalisant 939 / 1000

CONTRE : 0 copropriétaires totalisant 0 / 1000

ABSTENTION : 0 copropriétaires totalisant 0 / 1000

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

Résolution n°27 - La lettre Recommandée Electronique pour les convocations et les procès-verbaux d'Assemblées Générales. - Article sans vote

Pour simplifier et alléger les procédures de convocations et l'envoi des Procès-verbaux d'Assemblées Générales et les mises en demeure, il est désormais possible de vous les faire parvenir par mail sécurisé.

- * Une économie pour la copropriété. (un coût bien inférieur)
- * Une rapidité, en particulier si vous habitez à l'étranger.
- * Plus besoin d'aller à La Poste. Un accès 24/24 et 7/7

La souscription est individuelle et doit être faite soit en assemblée générale auprès de votre gestionnaire, soit être adressée par lettre RAR selon le formulaire que vous pouvez nous demander en nous envoyant un mail à l'adresse tre@cabinetdabiera.com.

Maitre SZEPETOWSKI : jmszepetowski@gmail.fr

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

Résolution n°28 - Point d'information : rappel aux Copropriétaires des obligations qui leur sont faites. - Article sans vote

- L'assurance propriété non occupant :

Le nouvel article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 créé par la loi ALUR a inséré une nouvelle obligation d'assurance pour les Copropriétaires qu'ils soient occupants ou non. Chaque Propriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de Copropriétaire occupant soit de Copropriétaire non occupant. Le Copropriétaire bailleur devra souscrire une assurance non occupant, appelée couramment PNO. Cette assurance vise à couvrir principalement des dommages causés par les équipements et installations du logement en l'absence de locataire responsable. Elle permet aux Propriétaires bailleurs de bénéficier d'une garantie équivalente à l'assurance multirisque habitation. Par cette disposition, la loi ALUR vient combler le vide existant jusqu'alors entre l'assurance habitation du locataire et l'assurance de la Copropriété. Surtout, elle va permettre au propriétaire non occupant d'être couvert en cas de vice de construction, troubles de jouissance ou défaut d'entretien. Elle peut également permettre de garantir sa responsabilité vis-à-vis des voisins et des tiers dans le cadre de l'assurance dite recours des voisins et des tiers.

- Occupation bourgeoise et location d'appartement meublé : (selon les cas de figure)

Il appartient aux Copropriétaires de vérifier que l'usage considéré de leur appartement n'est pas contraire à la destination de l'immeuble et conforme au règlement de Copropriété stipulant l'occupation bourgeoise des appartements. Il est rappelé que la location saisonnière meublée de courte durée est strictement encadrée par le Code de la construction et de l'habitation et nécessite en ce sens une autorisation administrative.

- Bonne tenue des parties communes :

Il est rappelé que les ordures ménagères ne doivent pas être jetées par les fenêtres et qu'elles doivent être déposées dans les conteneurs prévus à cet effet. Par ailleurs, il est strictement interdit de déposer ses effets personnels (meubles, machines à laver,...) dans les parties communes de l'immeuble. En cas d'évacuation d'encombrants, il appartient aux intéressés de contacter ALLO MAIRIE au 3906. Le service des encombrants se charge de récupérer gratuitement les encombrants. A défaut, les frais d'intervention seront à la charge des contrevenants.

- Respect de l'harmonisation et de l'esthétique de l'immeuble :

Il est rappelé à l'ensemble des Copropriétaires l'obligation qui leur est faite de respecter l'esthétique de l'immeuble et notamment l'harmonisation de la façade. Par conséquent, la couleur des persiennes, fenêtres, gardes corps, ... doivent être respectées. Il est bien évidemment précisé qu'en cas de travaux devant être réalisés sur les parties communes, toute intervention sera corrélée à un accord donné par le Syndicat des Copropriétaires au cours de l'Assemblée Générale Annuelle.

- Responsabilité des Copropriétaires et de tiers dans la réalisation de travaux en partie privative :

Il est rappelé que les travaux qui pourraient être entrepris dans les appartements ne devront pas affecter la structure du bâtiment, et que les Copropriétaires seront responsables de tout désordre qui pourrait apparaître à la suite des travaux réalisés dans leur appartement.

- Harmonisation étiquettes BAL et interphone

Il est rappelé que toute demande de mise à jour d'étiquettes BAL et interphone doivent être soumises au Syndic. La dépense étant privative, sera imputée sur le compte de charges du Propriétaire concerné.

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

Résolution n°29 - Questions diverses - Article sans vote

Le Syndic donne lecture de la lettre de Monsieur THEVENOT du 25 octobre 2022 par laquelle il demande que les Services d'Hygiène de la Ville viennent contrôler le local de Monsieur TOUATI dans la cour ainsi que l'appartement des PETITES LOCATIONS comme cela a été demandé pour son propre lot.

Il est demandé l'installation d'un compteur électrique pour les mansardes de Monsieur GUILLON à sa charge.

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

CLOTURE : Sur interpellation du Président, personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19h32.

Le Président de Séance
Societe MERION (M. LACOMBE)

Le(s) Scrutateur(s)
Mr MERLOT Pierre

Le Secrétaire
Madame de MONCHY

Pauchy

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

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa (art. 42 alinéa 2 de la loi du 01.01.86 complété par le décret du 01.01.86).

Le Syndic,

S. de MONCHY

Pauchy

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe BRED Banque Populaire.

Vialink - 1-3 Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr

VIALINK



ics

Signatures électroniques



Pierre MERLOT

Signé électroniquement
le 01/12/2022 à 09h03 UTC



. LACOMBE

Signé électroniquement
le 01/12/2022 à 21h07 UTC

1770



CABINET DE GESTION DALBERA

ADMINISTRATION DE BIENS – GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER
SYNDIC DE COPROPRIETES – GESTION LOCATIVE
TRANSACTIONS IMMOBILIERES (LOCATIONS – VENTES)

Siege social : 4 rue Delille - 06000 NICE
Bureaux : 31 ter rue Barla 06300 NICE
Tel : 04 93 85 22 27 – Fax : 04 93 62 31 81
E-mail : contact@cabinetdalbera.com
Site Internet : www.cabinetdalbera.com

PROCES-VERBAL DE SEANCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES COPROPRIETAIRES
DU SDC 4 CLEMENCEAU SIS 4 AVE GEORGES CLEMENCEAU , A NICE 06000

Le **MERCREDI 07 JUIN 2023** à 17h00, sur convocations individuelles régulières du Cabinet de Gestion DALBERA Syndic, l'Assemblée Générale ANNUELLE des Copropriétaires du SDC 4 CLEMENCEAU, sis 4 ave Georges Clémenceau à NICE 06000, s'est réunie sur place, Chez Monsieur LACOMBE 4 Avenue G. Clémenceau NICE avec l'ordre du jour suivant:

- 01) Election du (de la) Présidente de l'Assemblée.
- 02) Election d'un Scrutateur de l'Assemblée.
- 03) Election du Secrétaire de l'Assemblée.
- 04) Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022.
- 05) Quitus à donner au Syndic pour sa gestion du 01/01/2022 au 31/12/2022.
- 06) Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2024.
- 07) Information relative à la constitution annuelle du Fonds de Travaux.
- 08) Désignation à nouveau du Syndic CABINET DE GESTION DALBERA.
- 09) Conseil Syndical : Compte-rendu de l'exécution de sa mission au cours de l'exercice 2022.
- 10) Renouvellement du mandat des Membres du Conseil Syndical. Désignation éventuelle de nouveaux membres.
- 11) Renouvellement du mandat des Membres du Conseil Syndical. Désignation éventuelle de nouveaux membres.
- 12) Renouvellement du mandat des Membres du Conseil Syndical. Désignation éventuelle de nouveaux membres.
- 13) Point d'information concernant la procédure SDC/Les petites locations
- 14) Point d'information concernant les travaux de confortement de plancher dans l'appartement de la SCI les Oliviers.
- 15) Point d'information sur la situation des lots de M. Touati et de M. Thevenot
- 16) En application de la loi ELAN concernant l'existence de lots transitoires ou de parties communes spéciales : Information visant à recenser les lots concernés.
- 17) Résolution en vue de la phase préparatoire - Consultation par Cabinet d'avocat spécialisé.
- 18) La lettre Recommandée Electronique pour les convocations et les procès-verbaux d'Assemblées Générales.
- 19) Point d'information : rappel aux Copropriétaires des obligations qui leur sont faites.
- 20) Questions diverses

La feuille de présence atteste après émargement, 799 / 1000 parts présentes ou représentées, contre 201 / 1000 parts absentes ou non représentées.

Sont présents ou représentés : 11 Copropriétaires sur 19 totalisant 799 / 1000 tantièmes
4 CLEMENCEAU (102) - FARACHE André ou Yannick ou Patrice ou Marce (46) - LECONTE Chantal Madeleine Dominique (10) - LES OLIVIERS (298) représenté par Mme Coulombe - MAHAUX - DIETRICH (60) - MERION (72) représentant CHARPENTIER (80) - MERLOT Pierre (39) représentant GUILLON Jean-Paul (7) - MICHAUX-CORBIN (19) - SAVINI Michel (66) -

Sont représentés :
CHARPENTIER (80), GUILLON Jean-Paul (7), LES OLIVIERS (298),

Sont absents ou non représentés : 8 Copropriétaires sur 19 totalisant 201 / 1000 tantièmes
BOYADE Marcel (31), S.C.I. DEVILLIERS (4), S.C.I. HAMMILL (94), Societe PETITES LOCATIONS (3), INDIVISION PINARELLO / ATAUN (8), S.C.I. SIXTINE (52), Monsieur THEVENOT Guillaume (5), Mr ou Madame TOUATI Loic (4),

Les Copropriétaires présents constatent qu'il est satisfait aux prescriptions des articles 24 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée, et que l'assemblée peut ainsi valablement délibérer.

Liste des arrivées en cours d'assemblée : néant

Liste des départs en cours d'assemblée : néant

Résolution n°01 - Election du Présidente de l'Assemblée. - Article 24

Est élu en qualité de Président : Societe MERION représenté par M. Lacombe

Mise aux voix, cette résolution a donnée lieu au vote suivant :

POUR : 11 copropriétaires totalisant 799 / 799
CONTRE : 0 copropriétaires totalisant 0 / 799
ABSTENTION : 0 copropriétaires totalisant 0 / 799

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

Résolution n°02 - Election d'un Scrutateur de l'Assemblée. - Article 24

Est élu en qualité de Scrutateur : Mr MERLOT Pierre

Mise aux voix, cette résolution a donnée lieu au vote suivant :

POUR : 11 copropriétaires totalisant 799 / 799
CONTRE : 0 copropriétaires totalisant 0 / 799
ABSTENTION : 0 copropriétaires totalisant 0 / 799

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

Résolution n°03 - Election du Secrétaire de l'Assemblée. - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 15 du Décret du 17 Mars 1967, le Syndic assure le secrétariat de séance, sauf décision contraire. Est élue en qualité de Secrétaire Mme Brunschwig.

Mise aux voix, cette résolution a donnée lieu au vote suivant :

POUR : 11 copropriétaires totalisant 799 / 799
CONTRE : 0 copropriétaires totalisant 0 / 799
ABSTENTION : 0 copropriétaires totalisant 0 / 799

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

Résolution n°04 - Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022. - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'état financier, du compte de gestion général du syndicat des copropriétaires et du comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé, notifiés à chaque copropriétaire, approuve sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Mise aux voix, cette résolution a donnée lieu au vote suivant :

POUR : 11 copropriétaires totalisant 799 / 799
CONTRE : 0 copropriétaires totalisant 0 / 799
ABSTENTION : 0 copropriétaires totalisant 0 / 799

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

Résolution n°05 - Quitus à donner au Syndic pour sa gestion du 01/01/2022 au 31/12/2022. - Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Mise aux voix, cette résolution a donnée lieu au vote suivant :

POUR : 11 copropriétaires totalisant 799 / 799
CONTRE : 0 copropriétaires totalisant 0 / 799
ABSTENTION : 0 copropriétaires totalisant 0 / 799

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

Résolution n°06 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2024. - Article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, approuve le budget prévisionnel, détaillé par postes de dépenses, de 39.000,00 Euros pour l'exercice 2024. Ce budget est appelé en 4 appels de fonds de montants égaux, exigibles le 1er jour de chaque trimestre. Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice, et conformément à l'article 43 du Décret du 17 Mars 1967, le Syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel de l'année précédente.

Mise aux voix, cette résolution a donnée lieu au vote suivant :

POUR : 11 copropriétaires totalisant 799 / 799
CONTRE : 0 copropriétaires totalisant 0 / 799
ABSTENTION : 0 copropriétaires totalisant 0 / 799

SL Puy MB

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

Résolution n°07 - Information relative à la constitution annuelle du Fonds de Travaux. - Article sans vote

Le Syndic rappelle qu'en application de l'Article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965, modifiée par la Loi A.L.U.R. du 24 Mars 2014, toutes les Copropriétés ont désormais l'obligation à compter du 1er Janvier 2017 de constituer un fonds de travaux à hauteur minimal réglementaire de 5 % du budget prévisionnel. Cette cotisation est appelée en 4 Appels de Fonds de montants égaux, exigibles le 1er de chaque trimestre, et renouvelée chaque année. Le Syndic est autorisé à déposer les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du Syndicat sur un Livret ouvert à cet effet auprès de la Banque PALATINE. Ce fonds permettra de financer les travaux votés par Assemblée Générale, à l'exception de ceux de maintenance, ainsi que les travaux d'urgence pris à l'initiative du Syndic et sur ratification ultérieure de l'Assemblée Générale. Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires, ne donnant pas lieu à un remboursement par le Syndic à l'occasion de la cession d'un lot. L'Assemblée Générale peut à tout moment décider à la majorité absolue de modifier le taux annuel de cotisation.

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

Résolution n°08 - Désignation à nouveau du Syndic CABINET DE GESTION DALBERA. - Article 25

L'Assemblée Générale désigne à nouveau comme Syndic la SARL CABINET DE GESTION DALBERA - 4 Rue Delille à NICE, représentée par ses Gérants Messieurs Francis et Renaud DALBERA, Administrateurs de biens, titulaires de la carte professionnelle Gestion immobilière N° CPI 06032016000007946, délivrée par la CCI NICE Côte d'Azur, garantie financière assurée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS. Le Syndic est nommé pour une durée de TROIS ANS, qui commencera le 07/06/2023 pour se terminer le 06/06/2026. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de Syndic joint à la convocation de la présente Assemblée, qu'elle accepte en l'état. L'Assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

<u>POUR :</u>	11 copropriétaires totalisant 799 / 1000
<u>CONTRE :</u>	0 copropriétaires totalisant 0 / 1000
<u>ABSTENTION :</u>	0 copropriétaires totalisant 0 / 1000

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

Résolution n°09 - Conseil Syndical : Compte-rendu de l'exécution de sa mission au cours de l'exercice 2022. - Article sans vote

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 les 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.

L'Assemblée prend connaissance du compte-rendu de l'exécution de la mission du Conseil Syndical au cours de l'exercice 2022. L'Assemblée Générale et le Syndic remercient les membres du Conseil Syndical pour leur dévouement et implication lors de l'exercice écoulé.

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

Résolution n°10 - Renouvellement du mandat des Membres du Conseil Syndical. Désignation éventuelle de nouveaux membres. - Article 25

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et/ou aux dispositions des Articles 21 et 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 et du Décret du 17 Mars 1967, et ce pour une durée de TROIS ANS, Monsieur ou Madame : Monsieur FARACHE

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

<u>POUR :</u>	11 copropriétaires totalisant 799 / 1000
<u>CONTRE :</u>	0 copropriétaires totalisant 0 / 1000
<u>ABSTENTION :</u>	0 copropriétaires totalisant 0 / 1000

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

Résolution n°11 - Renouvellement du mandat des Membres du Conseil Syndical. Désignation éventuelle de nouveaux membres. - Article 25

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et/ou aux dispositions des Articles 21 et 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 et du Décret du 17 Mars 1967, et ce pour une durée de TROIS ANS, Monsieur ou Madame : Monsieur MERLOT

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

<u>POUR :</u>	11 copropriétaires totalisant 799 / 1000
<u>CONTRE :</u>	0 copropriétaires totalisant 0 / 1000
<u>ABSTENTION :</u>	0 copropriétaires totalisant 0 / 1000

SC MB PM

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

Résolution n°12 - Renouvellement du mandat des Membres du Conseil Syndical. Désignation éventuelle de nouveaux membres. - Article 25

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et/ou aux dispositions des Articles 21 et 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 et du Décret du 17 Mars 1967, et ce pour une durée de TROIS ANS, Monsieur ou Madame : SCI MERION Monsieur LACOMBE

Mise aux voix, cette résolution a donnée lieu au vote suivant :

<u>POUR</u> :	11 copropriétaires totalisant 799 / 1000
<u>CONTRE</u> :	0 copropriétaires totalisant 0 / 1000
<u>ABSTENTION</u> :	0 copropriétaires totalisant 0 / 1000

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

Résolution n°13 - Point d'information concernant la procédure SDC/Les petites locations - Article sans vote

Le syndic donne toutes informations utiles concernant la procédure les PETITES LOCATIONS et informe l'Assemblée Générale que suite à plusieurs renvois, l'affaire sera plaidée le 26/05/2023.

L'assemblée est informée que la procédure sera mise en délibéré le 8 septembre 2023.

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

Résolution n°14 - Point d'information concernant les travaux de confortement de plancher dans l'appartement de la SCI les Oliviers. - Article sans vote

L'assemblée générale du 23 novembre 2022, a voté dans sa résolution n° 16, un budget pour réaliser une nouvelle étude sur l'état de la structure du plancher de l'appartement de la SCI Les Oliviers.

Le cabinet CEB a indiqué qu'en référence au rapport DEKRA de janvier 2021 et pour donner suite à l'installation de jauge mesurant les fissures, le rapport présentait la conclusion que suite au déchargement des planchers du local comptable, il n'y avait pas d'aggravation notable des fissures existantes.

Si l'on se réfère au rapport, considérant que les planchers ont été déchargés et qu'aucun travaux de modification ou de suppression de cloisons des lots n'a été effectué depuis, la nécessité de réfection des planchers n'est pas à l'ordre du jour.

Le cabinet CEB insiste pour que les planchers ne soient pas chargés d'archives à nouveau et qu'aucun travaux sur cloisons de n'importe quel lot ne soit fait sans autorisation préalable et étude par un bureau d'étude structure.

Le cabinet CEB sera consulté pour déterminer la résistance admissible des planchers des étages 0 à 4 comme cela a été fait pour le 5ème étage. L'étude sera notifiée à l'ensemble des copropriétaires

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

Résolution n°15 - Point d'information sur la situation des lots de M. Touati et de M. Thevenot - Article sans vote

Le syndic donne toutes informations utiles concernant la situation des lots de M. Touati et M. Thevenot. Un point sera fait en séance concernant la résiliation des baux, l'occupation de la cour.

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

Résolution n°16 - En application de la loi ELAN concernant l'existence de lots transitoires ou de parties communes spéciales :

Information visant à recenser les lots concernés. - Article sans vote

Le syndic informe les copropriétaires que le règlement de copropriété doit mentionner, le cas échéant, la création et la consistance des lots transitoires ainsi que l'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative. Il résulte des articles 206 et 209 de la loi ELAN que les syndicats des copropriétaires ont jusqu'au 23 novembre 2021 pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives au lot transitoire et aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.

A cette fin, les copropriétaires qui seraient concernés par l'un de ces cas doivent se manifester dans les 3 mois après diffusion du procès-verbal de la présente assemblée générale auprès du syndic par lettre recommandée avec accusé de réception afin que la question de la mise en conformité du règlement de copropriété soit inscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale (vote à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés).

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

Résolution n°17 - Résolution en vue de la phase préparatoire - Consultation par Cabinet d'avocat spécialisé. - Article 24

Connaissance prise des dispositions des articles 6-2, 6-3 et 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'introduit par l'article 209 de la loi numéro 2018 - 1021 du 23 novembre 2018 ci-après rappelé, à savoir :

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

SC MB AM

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles. Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

Il résulte de l'article 209 de la loi ELAN que les syndicats des copropriétaires ont jusqu'au 23 novembre 2021 pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée générale des copropriétaires décide de faire effectuer un audit de l'état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modifcatifs par tout conseil spécialisé en matière de droit de la copropriété aux fins (i) d'analyse de la documentation régissant la copropriété et (ii) de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété.

L'Assemblée générale donne expressément mandat au syndic pour :

- *Faire réaliser l'audit des documents de la copropriété par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété afin de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété*
- *Fixe au montant maximum de 756 euros (+32€/document commandé) les honoraires et débours à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de l'analyse de la documentation régissant la copropriété ;*
- *Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.*

Ce montant sera exigible le 15/07/2023 et réparti entre les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes généraux.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

POUR : 2 copropriétaires totalisant 29 / 799

Copropriétaires ayant voté POUR : LECONTE Chantal Madeleine Dominique (10), MICHaux-CORBIN (19).

CONTRE : 9 copropriétaires totalisant 770 / 799

ABSTENTION : 0 copropriétaires totalisant 0 / 799

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n°18 - La lettre Recommandée Electronique pour les convocations et les procès-verbaux d'Assemblées Générales.

Article sans vote

Pour simplifier et alléger les procédures de convocations et l'envoi des Procès-verbaux d'Assemblées Générales et les mises en demeure, il est désormais possible de vous les faire parvenir par mail sécurisé.

- * *Une économie pour la copropriété. (un coût bien inférieur)*
- * *Une rapidité, en particulier si vous habitez à l'étranger.*
- * *Plus besoin d'aller à La Poste, Un accès 24/24 et 7/7*

La souscription est individuelle et doit être faite soit en assemblée générale auprès de votre gestionnaire, soit être adressée par lettre RAR selon le formulaire que vous pouvez nous demander en nous envoyant un mail à l'adresse lre@cabinetdalbera.com.

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

Résolution n°19 - Point d'information : rappel aux Copropriétaires des obligations qui leur sont faites. - Article sans vote

- L'assurance propriétaire non occupant :

Le nouvel article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 créé par la loi ALUR a inséré une nouvelle obligation d'assurance pour les Copropriétaires qu'ils soient occupants ou non. Chaque Propriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de Copropriétaire occupant soit de Copropriétaire non occupant. Le Copropriétaire bailleur devra souscrire une assurance non occupant, appelée couramment PNO. Cette assurance vise à couvrir principalement des dommages causés par les équipements et installations du logement en l'absence de locataire responsable. Elle permet aux Propriétaires bailleurs de bénéficier d'une garantie équivalente à l'assurance multirisque habitation. Par cette disposition, la loi ALUR vient combler le vide existant jusqu'alors entre l'assurance habitation du locataire et l'assurance de la Copropriété. Surtout, elle va permettre au propriétaire non occupant d'être couvert en cas de vice de construction, troubles de jouissance ou défaut d'entretien. Elle peut également permettre de garantir sa responsabilité vis-à-vis des voisins et des tiers dans le cadre de l'assurance dite recours des voisins et des tiers.

- Occupation bourgeoise et location d'appartement meublé : (selon les cas de figure)

Il appartient aux Copropriétaires de vérifier que l'usage considéré de leur appartement n'est pas contraire à la destination de l'immeuble et conforme au règlement de Copropriété stipulant l'occupation bourgeoise des appartements. Il est rappelé que la location saisonnière meublée de courte durée est strictement encadrée par le Code de la construction et de l'habitation et nécessite en ce sens une autorisation administrative.

- Bonne tenue des parties communes :

SE MB

Il est rappelé que les ordures ménagères ne doivent pas être jetées par les fenêtres et qu'elles doivent être déposées dans les conteneurs prévus à cet effet. Par ailleurs, il est strictement interdit de déposer ses effets personnels (meubles, machines à laver, ...) dans les parties communes de l'immeuble. En cas d'évacuation d'encombrants, il appartient aux intéressés de contacter ALLO MAIRIE au 3906. Le service des encombrants se charge de récupérer gratuitement les encombrants. A défaut, les frais d'intervention seront à la charge des contrevenants.

- Respect de l'harmonisation et de l'esthétique de l'immeuble :

Il est rappelé à l'ensemble des Copropriétaires l'obligation qui leur est faite de respecter l'esthétique de l'immeuble et notamment l'harmonisation de la façade. Par conséquent, la couleur des persiennes, fenêtres, gardes corps, ... doivent être respectées. Il est bien évidemment précisé qu'en cas de travaux devant être réalisés sur les parties communes, toute intervention sera corrélée à un accord donné par le Syndicat des Copropriétaires au cours de l'Assemblée Générale Annuelle.

- Responsabilité des Copropriétaires et de tiers dans la réalisation de travaux en partie privative :

Il est rappelé que les travaux qui pourraient être entrepris dans les appartements ne devront pas affecter la structure du bâtiment, et que les Copropriétaires seront responsables de tout désordre qui pourrait apparaître à la suite des travaux réalisés dans leur appartement.

- Harmonisation étiquettes BAL et interphone

Il est rappelé que toute demande de mise à jour d'étiquettes BAL et interphone doivent être soumises au Syndic. La dépense étant privative, sera imputée sur le compte de charges du Propriétaire concerné.

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

Résolution n°20 - Questions diverses - Article sans vote

- *Condamnation du robinet de la cour*
- *Point concernant les compteurs individuels électriques dans le sous-sol (caves et parking): il sera facturée privativement la consommation individuelle du parking lot n°15*
- *point sur les compteurs d'eau: des modules radios ont été installés sur les compteurs d'eau en mai 2023. Le point sera fait avec OCEA car la télétransmission ne fonctionne pas.*

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

CLOTURE : Sur interpellation du Président, personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18h30.

Le Président de Séance

Societe MERION



Le Scrutateur

Mr MERLOT Pierre



Le Secrétaire

Mme BRUNSWIG



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

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa (art. 42 alinéa 2 de la loi du 01.01.86 complété par le décret du 01.01.86).

Le Syndic,

Marion BRUNSWIG

1777

**RESIDENCE
4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU - 06000 NICE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE
Du lundi 10 juin 2024**



PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : BRUNSCHWIG Marion
- mbrunschwig@citya.com -

Comptable : CHOUAIPOV Makka
- mchouaipov@citya.com -

Assistante : ZAMOLO Nathalie
- nzamolo@citya.com -

Le lundi 10 juin 2024 à 17h00, les copropriétaires de la résidence 4 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU - 06000 NICE se sont réunis sur place, CABINET EXPERTISE COMPTABLE 4 Avenue G. Clemenceau NICE en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA DALBERA, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA DALBERA est représenté par BRUNSWIG Marion.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 10 copropriétaires sur 19 sont présents ou valablement représentés et représentent 780 tantièmes / 1000 tantièmes.

FARACHE (46) représentant 4 CLEMENCEAU (102) - LECONTE CHANTAL MADELEINE DOMINIQUE (10) - MERION (72) représentant CHARPENTIER (80) - MERLOT PIERRE (39) représentant LES OLIVIERS (298) - SAVINI MICHEL (66) représentant GUILLON JEAN-PAUL (7) - MAHAUX - DIETRICH (60) -

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

Monsieur BOYADE MARCEL (31), M. ou Mme DE FERRIER DE MONTAL - GARD (19), S.C.I. DEVILLIERS (4), S.C.I. HAMMILL (94), Société PETITES LOCATIONS (3), Indivision PINARELLO / ATAUN (8), S.C.I. SIXTINE (52), Monsieur THEVENOT GUILLAUME (5), M. ou Mme TOUATI LOIC (4),

représentant 220 tantièmes / 1000 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. MERLOT .

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

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

Pour remplir les fonctions de scrutateur de séance, l'assemblée générale élit : M. FARACHE.

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 / 780 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Le conseil syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023 (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.

L'assemblée générale, 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 01/01/2023 au 31/12/2023, nécessaires à la validité de la décision, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°05: Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N du 01/01/2023 au 31/12/2023. Article 24

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N arrêté au 31/12/2023.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
 Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°06: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 1er janvier 2025 au 31 décembre 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, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 1er janvier 2025 et finissant le 31 décembre 2025 arrêté à la somme de 39 000 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 / 780 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
 Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°07: Information relative à la constitution annuelle du Fonds de Travaux.

Le Syndic rappelle qu'en application de l'Article 14-2 de la Loi du 10 Juillet 1965, modifiée par la Loi A.L.U.R. du 24 Mars 2014, toutes les Copropriétés ont désormais l'obligation à compter du 1er Janvier 2017 de constituer un fonds de travaux à hauteur minimal réglementaire de 5 % du budget prévisionnel. Cette cotisation est appelée en 4 Appels de Fonds de montants égaux, exigibles le 1er de chaque trimestre, et renouvelée chaque année. Le Syndic est autorisé à déposer les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du Syndicat sur un Livret ouvert à cet effet auprès de la Banque PALATINE. Ce fonds permettra de financer les travaux votés par Assemblée Générale, à l'exception de ceux de maintenance, ainsi que les travaux d'urgence pris à l'initiative du Syndic et sur ratification ultérieure de l'Assemblée Générale. Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires, ne donnant pas lieu à un remboursement par le Syndic à l'occasion de la cession d'un lot. L'Assemblée Générale peut à tout moment décider à la majorité absolue de modifier le taux annuel de cotisation.

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

RESOLUTION N°08: Réalisation d'un DPE collectif et PPPT (projet de Plan Pluriannuel de travaux) - loi Climat et résilience 2021 Article 24

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 aout 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.

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,

a/ devis IES expertises d'un montant de 3250€ TTC

b/devis Willow d'un montant de 5 350.20 € TTC

décide de faire procéder à la réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et DPE collectif. Elle donne accord sur la proposition de l'Entreprise ayant recueilli le plus de votes POUR parmi les sous-résolutions suivantes. Le budget correspondant sera appelé le 01/10/2024 et réparti en tantièmes de charges communes générales.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

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

Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°08 a: Choix de l'entreprise IES expertises Article 24

L'Assemblée Générale donne son accord sur la proposition de l'Entreprise IES, d'un montant de 3 250 Euros TTC.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

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

Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°08 b: Choix de l'entreprise WILLOW Article 24

L'Assemblée Générale donne son accord sur la proposition de l'Entreprise WILLOW, d'un montant de 5 350.20 Euros TTC

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes contre : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780

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

Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°09: Validation des honoraires pour la réalisation d'un Diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif. Article 24

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du DPE collectif donnent lieu à rémunération dans les conditions prévues à l'article 7.2.5 du contrat de syndic.

Au titre du suivi du DPE précédemment voté, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement dudit DPE.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

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

Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°10: Financement des travaux à l'aide du fonds de travaux loi ALUR Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale décide de financer tout ou partie des travaux visés dans la résolution n°8 de la présente Assemblée Générale à l'aide de la cotisation constituée sur le Fonds de Travaux lors des derniers exercices comptables écoulés. Le Syndic est autorisé à utiliser tout ou partie (8 272.40€) des sommes ou valeurs déposés au nom et pour le compte du Syndicat des Copropriétaires sur le livret ouvert à cet effet auprès de la Banque PALATINE.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 1000 tantièmes.

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

Soit 780 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°11: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet le remplacement de la platine parlophone. Article 24

Devis joint à la convocation de l'entreprise CONCEPT ELEC

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis et de l'avis du conseil syndical, décide d'effectuer les travaux suivants : Remplacement de la platine actuelle à défilement de noms par une platine avec boutons pour chaque lot.

L'assemblée générale examine et soumet au vote les propositions présentées et donne son accord sur la proposition ayant recueilli le plus de vote POUR parmi les sous-résolutions suivantes,

a/Devis CONCEPT ELEC pour un montant de 2 329.25€ TTC

b/mandat au Conseil Syndical dans un budget maximum de 2 400€ TTC

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre : 100 %, exigible le 01/10/2024 en charges particulières.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 10 tantièmes / 780 tantièmes.

LECONTE CHANTAL MADELEINE DOMINIQUE (10),

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 770 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 770 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°11 a: Choix de l'entreprise CONCEPT ELEC Article 24

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise CONCEPT ELEC prévue pour un montant prévisionnel de 2329.25 EUROS TTC.

Le syndic demandera à l'électricien la reprise de la platine actuelle.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 10 tantièmes / 780 tantièmes.
 LECONTE CHANTAL MADELEINE DOMINIQUE (10),

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 770 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 770 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°11 b: Mandat à donner au Conseil Syndical Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical pour rencontrer des Entreprises pour établir d'autres devis et choisir la proposition la mieux-disante dans le cadre d'un budget maximum de 2 400.00 € TTC

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.
Votes contre : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 1000 tantièmes.
Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 780 tantièmes / 1000 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 : le remplacement de la platine parlophone précédemment votés. l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux.

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 / 780 tantièmes.
Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 10 tantièmes / 780 tantièmes.
 LECONTE CHANTAL MADELEINE DOMINIQUE (10),

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 770 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 770 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°13: Décision à prendre concernant les extincteurs de l'immeuble Article 24

L'assemblée générale est informée que plusieurs extincteurs de l'immeuble doivent être remplacés car ils ont plus de 10 ans.

Il est à noter que le seul extincteur obligatoire à avoir dans l'immeuble est celui présent dans le local de la machinerie ascenseur.

L'assemblée donne accord sur la proposition ayant recueilli le plus de vote POUR parmi les propositions suivantes:

a/ le retrait de tous les extincteurs de la cage d'escalier (seuls les extincteurs de la machinerie ascenseur (obligatoire) et mansardes sont gardés)

b/maintien des cinq extincteurs en fonctionnement- devis SICLI pour le remplacement des extincteurs défectueux pour un montant de 759.55€ TTC.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 10 tantièmes / 780 tantièmes.
 LECONTE CHANTAL MADELEINE DOMINIQUE (10),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 770 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 770 tantièmes / 770 tantièmes.

RESOLUTION N°13 a: Retrait de tous les extincteurs de la cage d'escalier Article 24

L'assemblée générale décide de faire retirer les extincteurs de la cage d'escalier et de ne garder que celui situé dans la machinerie ascenseur (obligatoire) et celui du dernier étage au niveau des mansardes.

La société SICLI sera mandatée par le syndic pour enlever les autres extincteurs.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 10 tantièmes / 780 tantièmes.
LECONTE CHANTAL MADELEINE DOMINIQUE (10),

Votes contre : 9 copropriétaire(s) représentant 770 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .
Soit 770 tantièmes / 770 tantièmes.

RESOLUTION N°13 b: Maintien des cinq extincteurs en fonctionnement Article 24

L'assemblée générale décide de maintenir les 5 extincteurs installés dans la copropriété et valide le devis de la société SICLI d'un montant de 759,55€ TTC pour remplacer les extincteurs défectueux. Il est demandé à la société Sicli d'envoyer une notice d'utilisation à transmettre aux copropriétaires.

La dépense sera insérée dans les charges courantes.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 10 tantièmes / 780 tantièmes.
LECONTE CHANTAL MADELEINE DOMINIQUE (10),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.
Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 770 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 770 tantièmes / 770 tantièmes.

RESOLUTION N°14: Décision à prendre concernant la modification du règlement de copropriété afin d'interdire les locations meublées touristiques de courte durée de type airbnb Article 26

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications qui lui sont données, décide de modifier le règlement de copropriété afin d'interdire les locations meublées touristiques de courte durée dans l'immeuble (type airbnb...) et adopte un budget de 4000€ pour faire procéder à la modification du cahier des charges et la publication aux hypothéques par un notaire.

Le budget sera appelé le 01/10/2024 en charges communes générales.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.
Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 1000 tantièmes.
Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 1000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des membres du syndic représentant au moins les deux tiers des voix.
Soit 780 tantièmes / 1000 tantièmes.

RESOLUTION N°15: Point d'information concernant la procédure SDC/Les Petites Locations

Le syndic donne toutes informations utiles concernant la procédure les PETITES LOCATIONS et informe l'Assemblée Générale que l'affaire a été renvoyée au 16 mai 2024.

L'affaire est fixée à plaider à l'audience du 22 novembre 2024.

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

RESOLUTION N°16: Point d'information : rappel des dispositions du règlement de copropriété concernant l'usage des parties privatives

- la surcharge des planchers

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

- Responsabilités :

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

- Modifications :

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du Copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ce Copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'Immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

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

RESOLUTION N°17: Autorisation de convention spéciale pour l'assurance 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 peut être assurée 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 : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°18: 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 syndic 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 soit 374.40€ TTC/an.

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 : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 780 tantièmes.

Votes pour : 10 copropriétaire(s) représentant 780 tantièmes / 780 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
Soit 780 tantièmes / 780 tantièmes.

RESOLUTION N°19: Point d'information sur la notification électronique des convocations, procès-verbaux et mises en demeure.

La mise en place de la Lettre Recommandée Electronique est un enjeu important en copropriété tant du point de vue écologique qu'économique.

Le syndic informe donc les copropriétaires de la mise en place de cette Lettre Recommandée Electronique pour les notifications des convocations, procès-verbaux et mises en demeure par la société Q1C1.

Elle permet également une plus grande rapidité des échanges et vous évitera de devoir aller à LA POSTE au cas où vous n'êtes pas chez vous lors de la distribution du courrier.

La loi Habitat dégradé du 9 avril 2024 impose dorénavant l'envoi des courriers recommandés (convocations, procès-verbaux, etc...) par voie électronique.

Les copropriétaires souhaitant recevoir ces documents par voie postale doivent en faire la demande au syndic.

M. et Mme Savini et Mme Mahaux souhaitent recevoir les documents par courrier.

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

RESOLUTION N°20: Point d'information : rappel aux Copropriétaires des obligations qui leur sont faites.

Le nouvel article 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 créé par la loi ALUR a inséré une nouvelle obligation d'assurance pour les Copropriétaires qu'ils soient occupants ou non. Chaque Propriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de Copropriétaire occupant soit de Copropriétaire non occupant. Le Copropriétaire bailleur devra souscrire une assurance non occupant, appelée couramment PNO. Cette assurance vise à couvrir principalement des dommages causés par les équipements et installations du logement en l'absence de locataire responsable. Elle permet aux Propriétaires bailleurs de bénéficier d'une garantie équivalente à l'assurance multirisque habitation. Par cette disposition, la loi ALUR vient combler le vide existant jusqu'alors entre l'assurance habitation du locataire et l'assurance de la Copropriété. Toutefois, elle va permettre au propriétaire non occupant d'être couvert en cas de vice de construction, troubles de jouissance ou défaut d'entretien. Elle peut également permettre de garantir sa responsabilité vis-à-vis des voisins et des tiers dans le cadre de l'assurance dite recours des voisins et des tiers.

-Occupation bourgeoise et location d'appartement meublé : (selon les cas de figure)

Il appartient aux Copropriétaires de vérifier que l'usage considéré de leur appartement n'est pas contraire à la destination de l'immeuble et conforme au règlement de Copropriété stipulant l'occupation bourgeoise des appartements. Il est rappelé que la location saisonnière meublée de courte durée est strictement encadrée par le Code de la construction et de l'habitation et nécessite en ce sens une autorisation administrative.

- Bonne tenue des parties communes :

Il est rappelé que les ordures ménagères ne doivent pas être jetées par les fenêtres et qu'elles doivent être déposées dans les conteneurs prévus à cet effet. Par ailleurs, il est strictement interdit de déposer ses effets personnels (meubles, machines à laver,...) dans les parties communes de l'immeuble. En cas d'évacuation d'encombrants, il appartient aux intéressés de contacter ALLO MAIRIE au 3906. Le service

des encombrants se charge de récupérer gratuitement les encombrants. A défaut, les frais d'intervention seront à la charge des contrevenants.

- Respect de l'harmonisation et de l'esthétique de l'immeuble :

Il est rappelé à l'ensemble des Copropriétaires l'obligation qui leur est faite de respecter l'esthétique de l'immeuble et notamment l'harmonisation de la façade. Par conséquent, la couleur des persiennes, fenêtres, gardes corps, ... doivent être respectées. Il est bien évidemment précisé qu'en cas de travaux devant être réalisés sur les parties communes, toute intervention sera corrélée à un accord donné par le Syndicat des Copropriétaires au cours de l'Assemblée Générale Annuelle.

- Responsabilité des Copropriétaires et de tiers dans la réalisation de travaux en partie privative :

Il est rappelé que les travaux qui pourraient être entrepris dans les appartements ne devront pas affecter la structure du bâtiment, et que les Copropriétaires seront responsables de tout désordre qui pourrait apparaître à la suite des travaux réalisés dans leur appartement.

- Harmonisation étiquettes BAL et interphone

Il est rappelé que toute demande de mise à jour d'étiquettes BAL et interphone doivent être soumises au Syndic. La dépense étant privative, sera imputée sur le compte de charges du Propriétaire concerné.

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.

- Point concernant les volets privatifs : il est demandé aux copropriétaires de remettre en état leurs volets dégradés (intervention privative à la charge de chaque copropriétaire)
- Discussion concernant le ravalement de façade de l'immeuble. Le diagnostic de l'immeuble, voté lors de cette assemblée, fera état des travaux à prévoir sur les façades.

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 18h00.

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 défaitants 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 de séance,

M. MERLOT

Scrutateur de séance,

M. FARACHE

CITYA DALBERA

Gestionnaire Copropriété,

BRUNSWIG Marion

Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique de documents conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Cette solution de signature électronique de documents "ICSign" est commercialisée par ICS et délivrée par Vialink, tiers de confiance du groupe BRED Banque Populaire.

Vialink - 1-3, Place Uranie - 94340 Joinville-le-Pont - www.vialink.fr



Signatures électroniques

Andre FARACHE

Signé électroniquement
le 11/06/2024 à 10h01 UTC



Pierre MERLOT

Signé électroniquement
le 11/06/2024 à 09h17 UTC



1788

**CONCERNANT LE 5^{EME} LOT DE LA VENTE (LOT 21
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE
NICE, 16 BIS AVENUE GEORGES CLEMENCEAU,
DENOMME "VILLA DES FLEURS", CADASTRE
SECTION LA 183)**



VILLE DE NICE

www.nice.fr

Certificat d'Urbanisme d'information

CU 06088 24 S1041

Délivré par le Maire au nom de la commune

5-11-2024

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 : 14-18 avenue Georges Clemenceau

Cadastré : LA0183

Superficie déclarée : 708 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,

A R R E T E

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

Opérations ; Programmes :

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

Autres prescriptions d'urbanisme :

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

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, délibération 19.6 du 23/12/2010)
 - Hors périmètre de zone d'aménagement différé.
- Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux (art. L.214-1 à L.214-3, délibérations 11.1 du 26/06/2009, 26/03/2010 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. L331-1 délibération NCA 2.2 du 17/10/2011) ; TA Départementale 2,5%
- Versement pour sous-densité (VSD art. L.331-36 et L.331-38) : Néant
- Redevance d'archéologie préventive (art. L.514-2 à L.524-13 du code du patrimoine).

Article 5 : Participations pouvant être prescrites

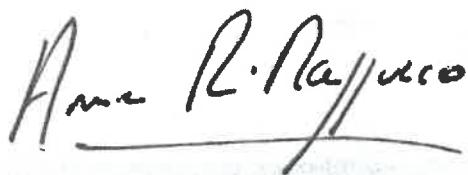
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).
- Projet partenarial urbain (article L.332-11-3) dans la zone U ou AU du Plan Local d'Urbanisme.

Article 6 : Observations et prescriptions particulières

- Les travaux de ravalement non soumis à permis de construire en application des articles R.421 14 à R.421 16, effectués sur tout ou partie d'une construction existante sur la commune, doivent être précédés d'une déclaration préalable (art. R421 17 1 ; délibération NCA du 30/06/2014).
- La taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement dans une zone urbaine ou une zone à urbaniser (article 1529 du CGI) a été instaurée par délibération 35.4 du 11 juillet 2008.
- La commune est située en zone de sismicité 4 (moyenne) pour la prévention du risque sismique fixée au code de l'environnement.
- Risques liés au retrait-gonflement des sols argileux : information préventive du porter à connaissance du Préfet du 27 janvier 2012.
- Réglementation de publicité, enseignes et pré-enseignes et zones instituées le 31 juillet 2001 et délibération du 8 avril 2011.

Fait à Nice le, 16/12/2024

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



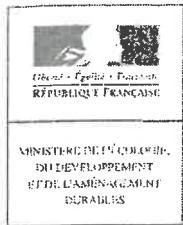
Anne RAMOS-MAZZUCCO

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).



Demande de Certificat d'urbanisme

cerfa
N° 13410*01

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT
DURABLES

* 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

Code de référence à la mairie du lieu du projet

C.U. 26 S 1061
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 : 14-18 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 183

* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 708 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
Avocat9, rue Alfred Mertier - 06000 NICE
Tél. 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 niveau 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
Cadet 22, rue Joseph Cadet 06172
06172 NICE
tél. 04-92-09-46-10 -fax -
cdif.nice@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

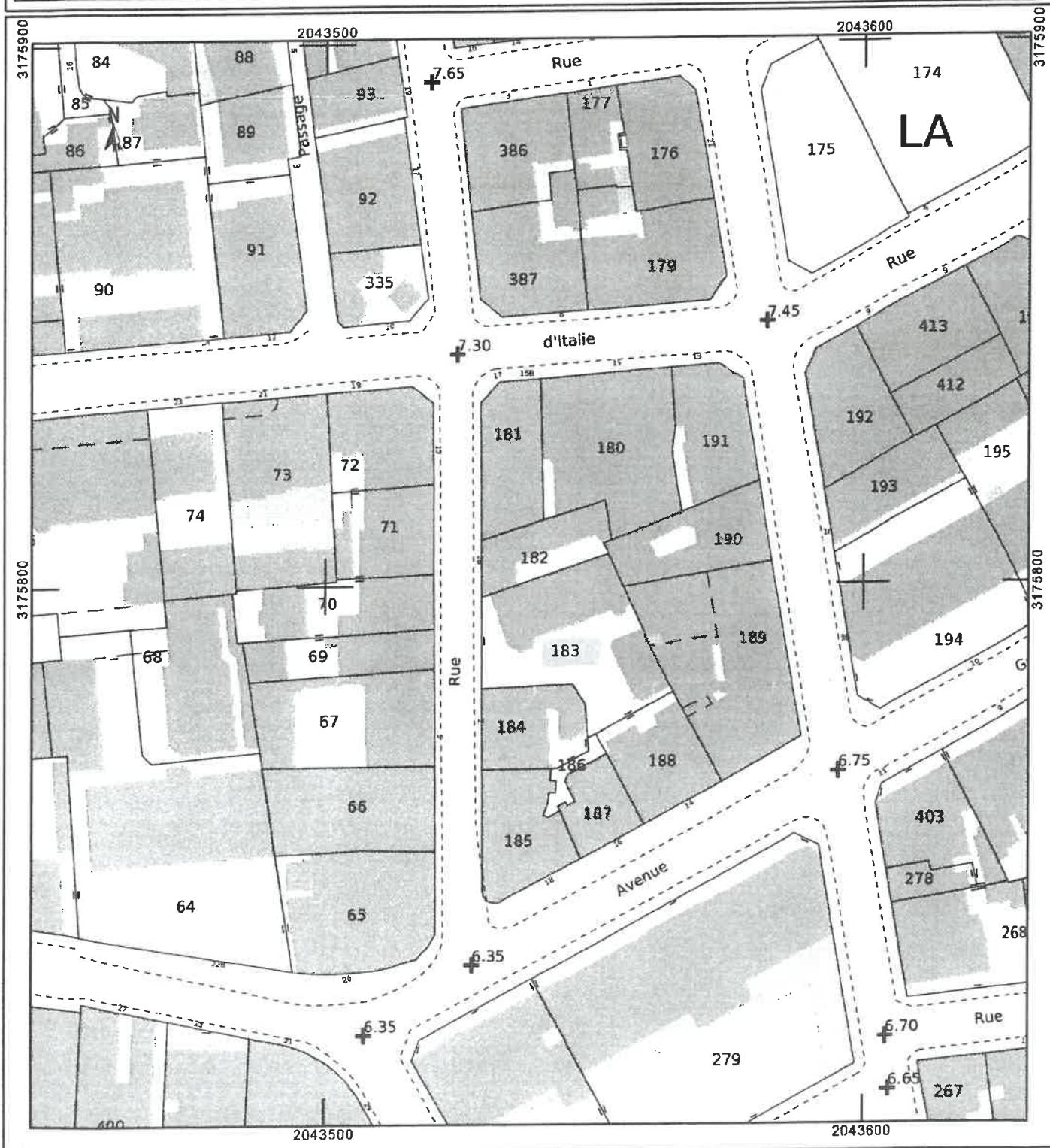
cadastre.gouv.fr

Section : LA
Feuille : 000 LA 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





CABINET

TABONI

82 BOULEVARD GAMBETTA
06000 NICE
contact@cabinet-taboni.fr
www.cabinet-taboni.fr

Standard	04 93 88 84 14	Assurances	04 92 14 41 30
Gérance	04 93 88 66 92	Comptabilité	04 92 14 41 34
Transaction	06 09 50 34 62		

A NICE, 24/12/2024

VILLA DES FLEURS (0242)
16 Bis Av. G. Clemenceau
06000 NICE

PROJET DE REPARTITION

Période du 01/10/2023 Au 30/09/2024

SERVICE COMPTABLE 04.92.14.41.34.
DU LUNDI AU VENDREDI DE 9 H A 12 H
LES CHARGES LOCATIVES SONT DONNEES
A TITRE INDICATIF ET NE PEUVENT
ENGAGER NOTRE RESPONSABILITE
Réf : 0242-0031 / Bordereau 15 Folio 1
PETITES LOCATIONS
Internet Login : 019541 Mot de Passe :

SARL PETITES LOCATIONS
89 Promenade des Anglais
06000 NICE

	<i>Postes à répartir</i>	<i>Total</i>	<i>Base</i>	<i>Tantèmes</i>	<i>Quote-part</i>	<i>Locatif</i>
0021	CHAMBRE DE BONN Etage: 5^e					
	FRAIS GENERAUX	10947.56	1000	2	21.90	0.00
	CHARGES COMMUNES	8052.30	1000	2	16.10	16.10
	CHARGES CHAMBRES DE BONNES	181.50	12	1	15.13	15.13
	TRAVAUX N.R.	0.00	1000	2	0.00	0.00
	ASCENSEUR	2323.29	1369	28	47.52	38.16
	CHAUFFAGE	3803.75	1000	2	7.61	7.61
	EAU FROIDE	6791.63	1280	25.00	132.65	132.65
	Index : 481.00 / 506.00					
	TOTAL DU LOT				240.91	209.65
	Dont TVA				18.87	14.79
	Part non récupérable	31.26	Total des charges sur cette période			240.91
	Dont TVA	4.08	Dont TVA			18.87
	Réserve	3.05	Total des provisions appelées			-202.57
	Fonds Travaux	4.94	Reste à percevoir			38.34
	Avances	3.05	Ce montant sera porté à votre débit			
			Après approbation des comptes			

CABINET TABONI SAS
82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

De la résidence *VILLA DES FLEURS*
16 Bis Av. G. Clemenceau
06000 NICE

Les copropriétaires se sont réunis le 10/03/2022 à 15h00 à l'adresse suivante DANS LES BUREAUX DU CABINET TABONI 82 BD GAMBETTA 06000 NICE afin de délibérer sur l'ordre du jour qui leur a été adressé par le syndic en même temps que la convocation.

L'ordre du jour mentionné sur les convocations comportait :

- 01) NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 02) NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 03) NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 04) NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 05) APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES SONT A LA DISPOSITION DE TOUS LES COPROPRIETAIRES AU CABINET TABONI-FNP S.A.S.
- 06) QUITUS A DONNER AU SYNDIC.
- 07) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.
- 08) CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.
- 09) RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL.
- 10) INSTALLATION DE REPARTITEURS DE CHAUFFAGE - PROPOSITION JOINTE
- 11) TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU COLLECTEUR SUR LE PASSAGE ARRIERE.
- 12) REMISE EN PEINTURE DU PLAFOND HALL ET 1ER VOLÉE D'ESCALIER - DEVIS JOINT
- 13) HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.
- 14) QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE, CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

Sont présents ou représentés ou votes par correspondance :

M.MMES : BRIANCON Claire (121) - CZARIK Victor SCI MIAMI (121) représentant CZARIK Eléonore (2), CZARIK Eléonore (2) - ESTEL Paul (10) - HERMAN NATALE Angelina (60) représentant PAGNOTTA Philippe (73) - LEFEVRE PHAN C/O Mme LEFEVRE Marie-Agnes (121) - REVEL CHRISTIAN (76) - VIALE Gérard (67)

Soit 10 copropriétaires totalisant ensemble 653/1000

Sont absents ou non représentés :

M.MMES : Monsieur BARON VINCENT (2), CONCIERGERIE (1), Monsieur FIANDRINO Georges (75), SCI FLONILENE C/O ALC - Mme GUILLON Laetitia (3), S.C.I. HAMOT (9), Melle JULES-MARTHE Ingrid (2), M ou Mme LACHIZE (7), SARL PETITES LOCATIONS (2), M ou Mme SORIA Angelo (121), Indivision THOLLOT/RODIER (121), M ou Mme VIGUIER - COURTOIS (4).

Soit 11 copropriétaires totalisant ensemble 347/1000

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

Résolution n° 01

NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de président de l'Assemblée Générale, Mr REVEL Christian

*Aucun vote contre
Aucune abstention*

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

Résolution n° 02

NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

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

Résolution n° 03

NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

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

Résolution n° 04

NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

*Aucun vote contre
Aucune abstention*

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

Résolution n° 05

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

Résolution: L'Assemblée Générale approuve les comptes et la répartition proposée concernant l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021 .

Aucun vote contre
Aucune abstention

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

Résolution n° 06

QUITUS A DONNER AU SYNDIC.

Résolution: L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et sans réserve au Syndic pour sa gestion de la période du 01/10/2020 au 30/09/2021 .

Aucun vote contre
Aucune abstention

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

Résolution n° 07

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.

Résolution: Rappel des textes :

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

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

1°/ le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur,
2°/ le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

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

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

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel arrêté à la somme de 35 000.00 Euros, incluant le montant des honoraires du Syndic arrêté à la somme de 3178.64 Euros HT. Le montant déterminé ci-dessus permettant de lancer l'appel de fonds du 01/10/2021 au 30/09/2022 et du 01/10/2022 au 30/09/2023.

Aucun vote contre
Aucune abstention

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

Résolution n° 08

CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.

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

Aucun vote contre

Aucune abstention

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

Résolution n° 09

RENOUVELLEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL.

Résolution: Après avoir entendu les candidatures des copropriétaires souhaitant constituer le Conseil Syndical, l'Assemblée Générale désigne les personnes suivantes :

**Madame CZARIK Eléonore, Madame NATALE Angelina,
Monsieur REVEL Christian, Monsieur VIALE Gérard**

Afin de constituer le Conseil Syndical de la copropriété pour une durée de 3 ANS

Aucun vote contre

Aucune abstention

Résolution adoptée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Résolution n° 10

INSTALLATION DE RÉPARTITEURS DE CHAUFFAGE - PROPOSITION JOINTE

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder à l'installation de répartiteur de chauffage sur les radiateurs selon proposition de la société OCEA pour un montant de 6.77 Euros TTC par an et par radiateur

Votent contre 9 copropriétaires soit au total 643/1000 tantièmes.

BRIANCON Claire (121), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Victor SCI MIAMI (121), HERMAN Daniel NATALE Angelina (60), LEFEVRE PHAN C/O Mme LEFEVRE Marie-Agnes (121), PAGNOTTA Philippe (73), REVEL Christian (76), VIALE Gérard (67),

S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 10 /1000 tantièmes
ESTEL Paul (10),

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

Résolution n° 11

TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU COLLECTEUR SUR LE PASSAGE ARRIERE.

Résolution: L'assemblée générale décide d'utiliser le montant du fonds Alur disponible afin de financer le solde des travaux pour un montant de 4811.00 Euros

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

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote du fait que lesdits travaux ont été repartis sur les comptes de l'exercice comptable 2020/2021

Résolution n° 12

REMISE EN PEINTURE DU PLAFOND HALL ET 1ER VOLEE D'ESCALIER - DEVIS JOINT

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder à la remise en peinture du plafond du hall ainsi que de la 1ère volée d'escalier

- il est demandé de faire établir d'autres devis, mission est donnée au conseil syndical pour valider l'entreprise. Une enveloppe maximale de 2500 € est validée.

Ces travaux seront financés par le disponible du fonds ALUR

Aucun vote contre
Aucune abstention

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

Résolution n° 13

HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.

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

Aucun vote contre
S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 121 /532 tantièmes
 BRIANCON Claire (121),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 14

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

LE CODE DU PORTILLON JARDIN SERA CHANGE A COMPTER DU 1ER MAI : LE NOUVEAU CODE SERA 4137, LES PROPRIETAIRES BAILLEURS SONT PRIES DANS INFORMER LEURS LOCATAIRES

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

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

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

- RAPPEL DES COORDONNEES POUR JOINDRE VOTRE SYNDIC :

GESTIONNAIRE : TABONI Pierre
 ASSISTANTE : Véronique 04.93.88.84.14 - CHOIX 4 - POSTE 2 - assistante2@cabinet-taboni.fr
 COMPTABLE: Jacqueline 04.92.14.41.34 RECEPTION TELEPHONIQUE
 UNIQUEMENT LE MATIN - comptable1@cabinet-taboni.fr

DATE AGO 2023 /LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE A ETE FIXEE AU 13 MARS 2023

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 16h06

Le Président.
 Monsieur REVEU CHRISTIAN


Les Scrutateurs
 NEANT

Le Secrétaire
 CABINET TABONI – Corinne TABONI



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

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification du procès verbal d'assemblée, sans annexes, (L.n.85-140.31 déc.1985) cette notification est réalisée par le syndic dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa



PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 13 MARS 2023

ARTICLE 42 - LOI DU 10.07.1965

LES ACTIONS QUI ONT POUR OBJET DE CONTESTER LES DECISIONS DE S ASSEMBLEES GENERALES DOIVENT A PEINE DE DECHEANCE ETRE INTRODUITES PAR LES COPROPRIETAIRES OPPOSANTS OU DEFAILLANTS DANS UN DELAI DE DEUX MOIS A COMPTER DE LA NOTIFICATION DESDITES DECISIONS QUI LEUR EST FAITE A LA DILIGENCE DU SYNDIC (L. N. 85 - 1470, 31 DEC. 1985) DANS UN DELAI DE UN MOIS A COMPTER DE LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE. SAUF EN CAS D'URGENCE, L'EXECUTION PAR LE SYNDIC DES TRAVAUX DECIDES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE EN APPLICATION DES ARTICLES 25 ET 26 EST SUSPENDUE JUSQU'A L'EXPIRATION DU DELAI MENTIONNE A LA PREMIERE PHRASE DU PRESENT ALINEA.

REF 0242

CABINET TABONI SAS
82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

De la résidence *VILLA DES FLEURS*
16 Bis Av. G. Clemenceau
06000 NICE

Les copropriétaires se sont réunis le 13/03/2023 à 15h00 à l'adresse suivante DANS LES BUREAUX DU CABINET TABONI 82 BD GAMBETTA 06000 NICE afin de délibérer sur l'ordre du jour qui leur a été adressé par le syndic en même temps que la convocation.

L'ordre du jour mentionné sur les convocations comportait :

- 01) NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 02) NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 03) NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 04) NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 05) APPROBATION DES COMPTES. CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES SONT A LA DISPOSITION DE TOUS LES COPROPRIETAIRES AU CABINET TABONI-FNP S.A.S.
- 06) QUITUS A DONNER AU SYNDIC.
- 07) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.
- 08) CAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.
- 09) INSTALLATION DE REPARTITEURS DE CHAUFFAGE - PROPOSITION JOINT
- 10) PONCAGE DU HALL D'ENTREE- DEVIS JOINT
- 11) HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.
- 12) REPARATION DU SOL DU HALL D'ENTREE - DEVIS JOINT
- 13) HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.
- 14) ETABLISSEMENT D'UN AUDIT GLOBAL FINANCE EN PARTIE PAR LA METROPOLE NICE COTE D'AZUR
- 15) QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

Sont présents ou représentés :

M.MMES : BRIANCON Claire (121) - CZARIK Eleonore (2) - CZARIK Eleonore (2) représentant CZARIK Victor SCT MIAMI (121) - HERMAN Daniel NATALE Angelina (69) - LEFEVRE PHAN C/O Mme LEFEVRE Marie-Agnes (121) - PAGNOTTA Philippe (73) - REVEL CHRISTIAN (76) - THOLLOT/RODIER (121) - VIALE Gérard (67) -

Soit 10 copropriétaires totalisant ensemble 764/1000

Sont absents ou non représentés :

M.MMES : CONCIERGERIE (1), FIANDRINO Georges (75), FLONILENE C/O ALC - Mme GUILLOU Laetitia (3), GIRE Anthony (10), HAMOT (9), JULES-MARTHE Ingrid (2), LACHIZE (7), MPV (2), PETITES LOCATIONS (2), SORIA Angele (121), VIGUIER - COURTOIS (4),

Soit 11 copropriétaires totalisant ensemble 236/1000

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

Résolution n° 01

NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de président de l'Assemblée Générale, Monsieur REVEL Christian

Aucun vote contre
Aucune abstention

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

Résolution n° 02

NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

Aucun vote contre
Aucune abstention

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

Résolution n° 03

NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

NEANT

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

Résolution n° 04

NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

Aucun vote contre
Aucune abstention

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

Résolution n° 05

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

Résolution: L'Assemblée Générale approuve les comptes et la répartition proposée concernant l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022

*Aucun vote contre
Aucune abstention*

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

Résolution n° 06

QUITUS A DONNER AU SYNDIC.

Résolution: L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et sans réserve au Syndic pour sa gestion de la période du 01/10/2021 au 30/09/2022

*Aucun vote contre
Aucune abstention*

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

Résolution n° 07

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.

Résolution: Rappel des textes :

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

Article 6-2 du décret du 27 mai 2004 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :
1°/ le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur,
2°/ le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
3°/ le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.
Article 6-3 du décret du 27 mai 2004 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel arrêté à la somme de 35 000,00 Euros, incluant le montant des honoraires du Syndic arrêté à la somme de 3273,99 Euros HT. Le montant déterminé ci-dessus permettant de lancer l'appel de fonds du 01/10/2022 au 30/09/2023 et du 01/10/2023 au 30/09/2024.

Validation d'un appel de fonds complémentaire exceptionnel du budget gaz d'un montant de 22 731,62 €. Celui-ci est calculé sur la cotation actuelle du prix du gaz.

Aucun vote contre
Aucune abstention

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

Résolution n° 08

CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.

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

Aucun vote contre
Aucune abstention

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

Résolution n° 09

INSTALLATION DE RÉPARTITEURS DE CHAUFFAGE - PROPOSITION JOINTE

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder à l'installation de répartiteur de chauffage sur les radiateurs selon proposition de la société OCEA pour un montant de 6,92 Euros par an et par radiateur.

Votent contre 9 copropriétaires soit au total 643/1000 tantièmes.
BRIANCON Claire (121), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Victor SCI MIAMI (121), HERMAN Daniel NATALE Angélina (60), LEFEVRE PHAN C/O Mme LEFEVRE Marie-Agnes (121), PAGNOTTA Philippe (73), REVEL Christian (76), VIALE Gérard (67).

Aucune abstention

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

Résolution n° 10

PONCAGE DU HALL D'ENTREE- DEVIS JOINT

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder au ponçage du sol du hall d'entrée suivant devis de la société

- BUTELLI pour un montant de 946.00 Euros TTC

Votent contre 10 copropriétaires soit au total 764/1000 tantièmes.

BRIANCON Claire (121), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Victor SCI MIAMI (121), HERMAN Daniel NATALE Angelina (60), LEFEVRE PHAN C/O Mme LEFEVRE Marie-Agnes (121), PAGNOTTA Philippe (73), REVEL Christian (76), THOLLOT/RODIER (121), VIALE Gérard (67),

Aucune abstention

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

Résolution n° 11

HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.

Cette demande devient sans objet du fait de la décision arrêtée à la question précédente

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

Résolution n° 12

REPARATION DU SOL DU HALL D'ENTREE - DEVIS JOINT

Résolution: L'assemblée générale décide de faire procéder à la réparation du sol du hall d'entrée suivant devis de la société

- HOME MAKEOVER pour un montant de 3014.55 Euros TTC

Aucun vote contre

Aucune abstention

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

Commenté [PT1]: DEVIS HOME MAKEOVER OK LE
22.03.23
YSSndje233Secretariat/Devis_represente242_Ponctuel
hall.pdf

Résolution n° 13

HONORAIRES DU SYNDIC SUR TRAVAUX VOTES A LA RESOLUTION PRECEDENTE.

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

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétair soit au total 121 /643 tantièmes
BRIANCON Claire (121).

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

Résolution n° 14

ETABLISSEMENT D'UN AUDIT GLOBAL FINANCE EN PARTIE PAR LA METROPOLE NICE COTE D'AZUR

Résolution: L'assemblée générale décide de NE faire procéder à l'établissement d'un audit global mais souhaite que soit établi uniquement un Diagnostic de Performance Energétique sous contrôle du conseil syndical

Aucun vote contre
Aucune abstention

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

Résolution n° 15

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

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

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

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

- RAPPEL DES COORDONNEES POUR JOINDRE VOTRE SYNDIC :

GESTIONNAIRE : TABONI Pierre
ASSISTANTE : Véronique 04 93 53 87 52 -- assistante2@cabinet-taboni.fr
COMPTABLE: Jacqueline 04.92.14.41.34 RECEPTION TELEPHONIQUE
UNIQUEMENT LE MATIN - comptable1@cabinet-taboni.fr

- Un devis sera établi afin de remplacer les fenêtres de la cage d'escalier

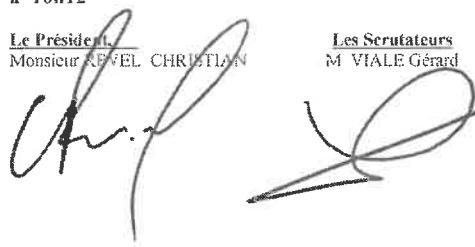
- Un devis d'installation d'un pot à boue magnétique sera établi.

- Un Dégât des Eaux a été déploré dans la cage d'escalier et ce dernier sera financé par le montant disponible du fond Alur

DATE AGO 2024 / LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE A ETE FIXEE
AU 07 MARS 2024

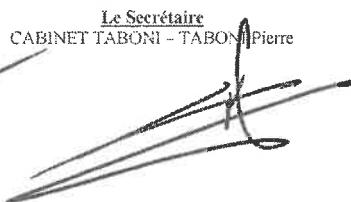
**Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée
à 16h12**

Le Président
Monsieur REVEL CHRISTIAN



Les Scrutateurs
M. VIALE Gérard

Le Secrétaire
CABINET TABONI - TABONI Pierre



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

Important : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification du procès verbal d'assemblée, sans annexes, (L. n.85-140.3) (déc 1985) cette notification est réalisée par le syndic dans un délai de un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa

CABINET TABONI SAS
82 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

De la résidence *VILLA DES FLEURS*
16 Bis Av. G. Clemenceau
06000 NICE

Les copropriétaires se sont réunis le 07/03/2024 à 15h00 à l'adresse suivante DANS LES BUREAUX DU CABINET TABONI 82 BD GAMBETTA 06000 NICE afin de délibérer sur l'ordre du jour qui leur a été adressé par le syndic en même temps que la convocation.

L'ordre du jour mentionné sur les convocations comportait :

- 01) NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 02) NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 03) NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 04) NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.
- 05) APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES ET TOUS JUSTIFICATIFS DES CHARGES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 9 DU DECRET 67-223 DU 17 MARS 1967, SONT CONSULTABLES AVANT LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE , AU CABINET TABONI , 82 BD GAMBETTA-NICE, DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H A 12H, EN PRENANT AU PREALABLE UN RENDEZ VOUS
- 06) QUITUS A DONNER AU SYNDIC.
- 07) APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.
- 08) CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.
- 09) DESIGNATION A NOUVEAU DU CABINET TABONI - FONCIERE NICOISE ET DE PROVENCE SAS - CF CONTRAT JOINT A LA CONVOCATION.
- 10) INFORMATION CONCERNANT LA PROCEDURE - VILLA DES FLEURS C/SCI MIAMI
- 11) REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC CLAUSE D'HABITATION BOURGEOISE - DROIT DE PREFERENCE- CHAMBRE DE BONNE
- 11 a) REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC CLAUSE D'HABITATION BOURGEOISE - DROIT DE PREFERENCE- CHAMBRE DE BONNE
- 12) QUESTIONS DANS L'INTERET GENERAL DE LA COPROPRIETE. CES QUESTIONS NE FERONT PAS L'OBJET D'UN VOTE.

Sont présents ou représentés :

M.MMES : CZARIK Elecnore (2) - CZARIK Eléonore (2) - CZARIK Victor SCI MIAMI (121) - JULES-MARTHE Ingrid (2) représenté(e) par WESTRICK - LEFEVRE PHAN C/O Mme LEFEVRE Marie-Agnes (121) - NATALE Angélina (60) représentant PAGNOTTA Philippe (73) - REVEL Christian (76) représentant BRIANCON Claire (121) - VIALE Gérard (67) - VIGUIER - COURTOIS (4) -

Soit 11 copropriétaires totalisant ensemble 649/1000

Sont absents ou non représentés :

M.MMES : CONCIERGERIE (1), FIANDRINO Marie Thérèse (75), FLONILENE C/O ALC - Mme GUILLOU Laetitia (3), GIRE Anthony (10), HAMOT (9), LACHIZE (7), MFV (2), PETITES LOCATIONS (2), SORIA Angelo (121), THOLLOT/RODIER (121),

Soit 10 copropriétaires totalisant ensemble 351/1000

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

Résolution n° 01

NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

Résolution: L'Assemblée Générale désigne en qualité de président de l'Assemblée Générale, Mr Monsieur REVEL Christian.

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 4 /645 tantièmes
VIGUIER - COURTOIS (4),

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

Résolution n° 02

NOMINATION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 4 /645 tantièmes
VIGUIER - COURTOIS (4),

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

Résolution n° 03

NOMINATION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

NEANT

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

Résolution n° 04

NOMINATION DU SECRETARIAT DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

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

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 4 /645 tantièmes
VIGUIER - COURTOIS (4),

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

Résolution n° 05

APPROBATION DES COMPTES, CONFORMEMENT A LA LOI 85-1470 DU 31/12/1985 - ART. 18 : LES PIECES COMPTABLES ET TOUS JUSTIFICATIFS DES CHARGES CONFORMEMENT A L'ARTICLE 9 DU DECRET 67-223 DU 17 MARS 1967, SONT CONSULTABLES AVANT LA TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE , AU CABINET TABONI , 82 BD GAMBETTA-NICE, DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H A 12H, EN PRENANT AU PREALABLE UN RENDEZ VOUS

Résolution: L'Assemblée Générale approuve les comptes et la répartition proposée concernant l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 .

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 4 /645 tantièmes
VIGUIER - COURTOIS (4),

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

Résolution n° 06

QUITUS A DONNER AU SYNDIC.

Résolution: L'Assemblée Générale donne quitus plein, entier et sans réserve au Syndic pour sa gestion de la période du 01/10/2022 au 30/09/2023 .

Aucun vote contre

S'abstiennent 4 copropriétaires soit au total 129 /520 tantièmes
CZARIK Eléonore (2), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Victor SCI MIAMI (121), VIGUIER - COURTOIS (4),

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

Résolution n° 07

APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL.

Résolution: Rappel des textes :

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

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

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

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

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

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

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel arrêté à la somme de 35 000.00 Euros, incluant le montant des honoraires du Syndic arrêté à la somme de 3437.69 Euros HT. Le montant déterminé ci-dessus permettant de lancer l'appel de fonds du 01/10/2023 au 30/09/2024 et du 01/10/2024 au 30/09/2025

Aucun vote contre

S'abstiennent 1 copropriétaire soit au total 4 /645 tantièmes
VIGUIER - COURTOIS (4).

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

Résolution n° 08

CLAUSES D'AGGRAVATION DES CHARGES.

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

Aucun vote contre

S'abstiennent 2 copropriétaires soit au total 6 /643 tantièmes
JULES-MARTHE Ingrid (2), VIGUIER - COURTOIS (4).

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

Résolution n° 09

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

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

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

La durée du mandat est fixée à 36 MOIS

Aucun vote contre

S'abstiennent 4 copropriétaires soit au total 129 /1000 tantièmes
CZARIK Eléonore (2), CZARIK Eléonore (2), CZARIK Victor SCI MIAMI (121), VIGUIER - COURTOIS (4),

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

Résolution n° 10

INFORMATION CONCERNANT LA PROCEDURE - VILLA DES FLEURS C/SCI MIAMI

Note jointe en annexe

Résolution n° 11

REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC CLAUSE D'HABITATION BOURGEOISE - DROIT DE PREFERENCE- CHAMBRE DE BONNE

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

Votent contre 2 copropriétaires soit au total 6/1000 tantièmes.

JULES-MARTHE Ingrid (2), VIGUIER - COURTOIS (4),

Aucune abstention

Résolution revotée à la majorité de l'article 26.1

Résolution n° 11 a

REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC CLAUSE D'HABITATION BOURGEOISE - DROIT DE PREFERENCE- CHAMBRE DE BONNE

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

Votent contre 2 copropriétaires soit au total 6/1000 tantièmes.

JULES-MARTHE Ingrid (2), VIGUIER - COURTOIS (4),

Aucune abstention

Résolution adoptée à la majorité de l'article 26.1

Résolution n° 12

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

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

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

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

- RAPPEL DES COORDONNEES POUR JOINDRE VOTRE SYNDIC :

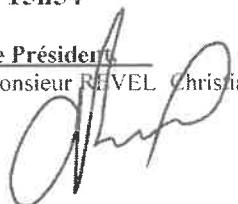
GESTIONNAIRE : TABONI Pierre
 ASSISTANTE : Véronique 04.93.53.87 52. - assistante2@cabinet-taboni.fr
 COMPTABLE: Gaelle 04.92.14.41.34 RECEPTION TELEPHONIQUE
 UNIQUEMENT LE MATIN - comptable1@cabinet-taboni.fr

- Le code du portillon vert sera modifié : Le nouveau code sera 07.03 à compter du 02.04.24

DATE AGO 2025 / LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE A ETE FIXEE AU 10.03.2025

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 15h54

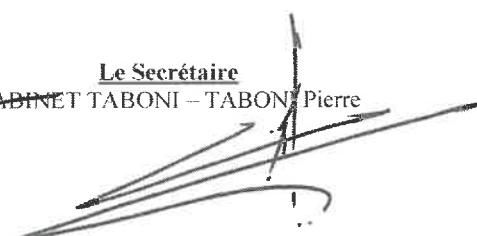
Le Président
 Monsieur REVEL Christian



Les Scrutateurs
 Mr VIALE Gérard



Le Secrétaire
 CABINET TABONI - TABONI Pierre



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

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

Cabinet DONNANTUONI

Avocats au Barreau de NICE

Nicolas DONNANTUONI

Avocat

NICE EUROPE « D »

28 rue Hôtel des Postes

06000 NICE

n.donnantuoni@wanadoo.fr

Tél (33) 04.92.00.37.00

Case Palais n°471

www.donnantuoni-avocat.fr

Antoine VANDELET

Avocat

av@vandelet-avocat.fr



**Parkings : Massena
ou Nice Etoile**

**Tram 1 : Massena
Tram 2 : Durandy**

SAS CABINET TABONI
FONCIERE NICOISE & DE PROVENCE
Gestion Immobilière
82, boulevard Gambetta
06000 NICE

NICE, le 12 mars 2024

Nos Réf : SDC VILLA LES FLEURS - CABINET TABONI /
SCI NICE MIAMI (FOND) - 202000179 - ND / SG

Cher Monsieur,

Je reviens vers vous afin de faire le point du dossier noté en marge qui est toujours pendant devant le Tribunal Judiciaire de Nice.

Concrètement, selon acte du 22 octobre 2020, la SCI NICE MIAMI et Madame Eléonore CZARIK ont assigné le syndicat des copropriétaires et la plupart des copropriétaires surplombant leur bien, en vue de les voir condamner à leur indemniser les conséquences des entrées d'eaux qu'ils ont subies à la suite d'une succession de dégâts des eaux survenus depuis le mois d'octobre 2017 et successivement.

Cette procédure au fond fait suite à une ordonnance de référé ayant désignée un expert judiciaire en la personne de Monsieur RASTAGNO, dont les conclusions ne mettent pas en cause le syndicat des copropriétaires.

Celui-ci précise que les désordres proviennent des suites des engorgements successifs du collecteur d'eaux usées dans les combles qui a été créé sans aucune autorisation du syndicat des copropriétaires, qui plus est mal exécutés (pente nulle, voire contre-pente) provoquant un refoulement de l'eau d'une des salles de bains et inondant l'appartement sous-jacent.

L'adversaire souhaite imposer au tribunal la notion de « collecteur d'eaux usées partie commune » que nous combattons vigoureusement puisque ce réseau, qu'il faut considérer comme purement privatif, n'a jamais été autorisé par le syndicat des copropriétaires et n'a pas été exécuté dans les règles de l'art.

Nous avons conclu au débouté pur et simple de toutes les prétentions émises par la SCI MIAMI et Madame CZARIK et demandé leur condamnation reconventionnelle à l'égard du maintien dans la procédure du syndicat des copropriétaires qui n'est pas du tout justifié.

Cette affaire sera évoquée à l'audience de mise en état du 4 avril prochain et fera l'objet vraisemblablement d'une fixation d'ici la fin de cette année pour être examinée par le tribunal.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire qui vous serait utile

Je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Nicolas DONNANTUONI

1817

**CONCERNANT LES 6^{EME}, 7^{EME} ET 8^{EME} LOTS DE LA
VENTE (LOTS 36, 35 ET 38 DE L'ENSEMBLE
IMMOBILIER SIS COMMUNE DE NICE, 66 RUE DE
FRANCE, CADASTRE SECTION
KW 239)**



VILLE DE NICE

www.nice.fr

Certificat d'Urbanisme d'information

CU 06088 24 S1044

Délivré par le Maire au nom de la commune

1818

6^e, 7^e et 8^e R^e

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 : 66 rue de France
Cadastré : KW0239
Superficie déclarée : 347 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,

ARRÈTE

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
PT1	PT1 Nice Centre Décret du 18 Mars 1994 : Zone de garde et de protection
PT2	Transmissions radioélectriques : rte Grenoble /Mont Leuze (décret du 08/10/2008) zone dégagement 117m
PT3	Télécommunications PT : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
T7	Relations Aériennes T7 : Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation
T5	Aérodrome T5 - Zone maximale de dégagement
PPHOT	Panneaux photovoltaïques Périmètre soumis à l'accord de la DGAC
ZEP	Zone à risque d'exposition au plomb
Permis de démolir	Institué par délibération du 21/12/07 ; doit précéder les démolitions (art. L.421-3, R.421-27)

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

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, délibérations NCA 8.9 du 21/10/2021)
 - 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. L331-1 délibération NCA 2.2 du 17/10/2011) ; TA Départementale 2,5%
- Versement pour sous-densité (VSD art. L.331-36 et L.331-38) : Néant
- Redevance d'archéologie préventive (art. L.514-2 à L.524-13 du code du patrimoine).

Article 5 : Participations pouvant être prescrites

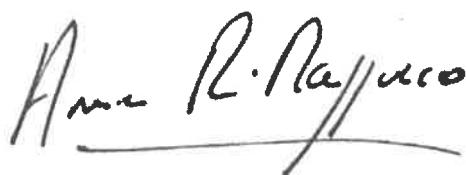
- Participation pour équipements publics exceptionnels (article L.332-8).
- Projet partenarial urbain (article L.332-11-3) dans la zone U ou AU du Plan Local d'Urbanisme.

Article 6 : Observations et prescriptions particulières

- Les travaux de ravalement non soumis à permis de construire en application des articles R.421 14 à R.421 16, effectués sur tout ou partie d'une construction existante sur la commune, doivent être précédés d'une déclaration préalable (art. R421 17 1 ; délibération NCA du 30/06/2014).
- La taxe forfaitaire sur les cessions à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement dans une zone urbaine ou une zone à urbaniser (article 1529 du CGI) a été instaurée par délibération 35.4 du 11 juillet 2008.
- La commune est située en zone de sismicité 4 (moyenne) pour la prévention du risque sismique fixée au code de l'environnement.
- Risques liés au retrait-gonflement des sols argileux : information préventive du porter à connaissance du Préfet du 27 janvier 2012.
- Réglementation de publicité, enseignes et pré-enseignes et zones instituées le 31 juillet 2001 et délibération du 8 avril 2011.

Fait à Nice le, 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

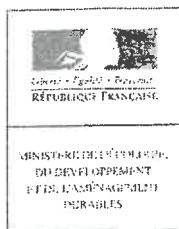
Le certificat d'urbanisme est exécutoire dès sa notification. Il est tacitement délivré à défaut de notification dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande. Sa durée de validité est de 18 mois. Il peut être prorogé dans les conditions fixées à l'article R.410-17.

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 S1044

14 NOV. 2024
cerfa
ARRIVÉE
14/10/01



MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT,
DU DÉVELOPPEMENT
ET DU LOGEMENT
SUSTAINABLE

Demande de Certificat d'urbanisme

* 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

CU
Dpt : _____ Commune : _____ Année : _____ N° de dossier : 24-51044

La présente demande a été reçue le 14 Novembre 2024

DIRECTION DES
AUTORISATIONS D'URBANISME

14 NOV. 2024

Cachet de la mairie et signature du receveur

VILLE DE NICE

* 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 : 66 Voie : Rue de France

Lieu-dit :

Localité : NICE

Code postal : 06200

BP : _____ Cedex : _____

Références cadastrales : section et numéro¹ (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : KW 239

* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 347 m²

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

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

Articles L311-4 et R 410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

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 :

État des équipements publics prévu

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

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

Observations :

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

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À NICE

Le : 7 novembre 2024

Gilles BROCA
Avocat

9, rue Alfred Mortier - 06000 NICE
Tél. 07 82 06 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).

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :

Section : KW
Feuille : 000 KW 01

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

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

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

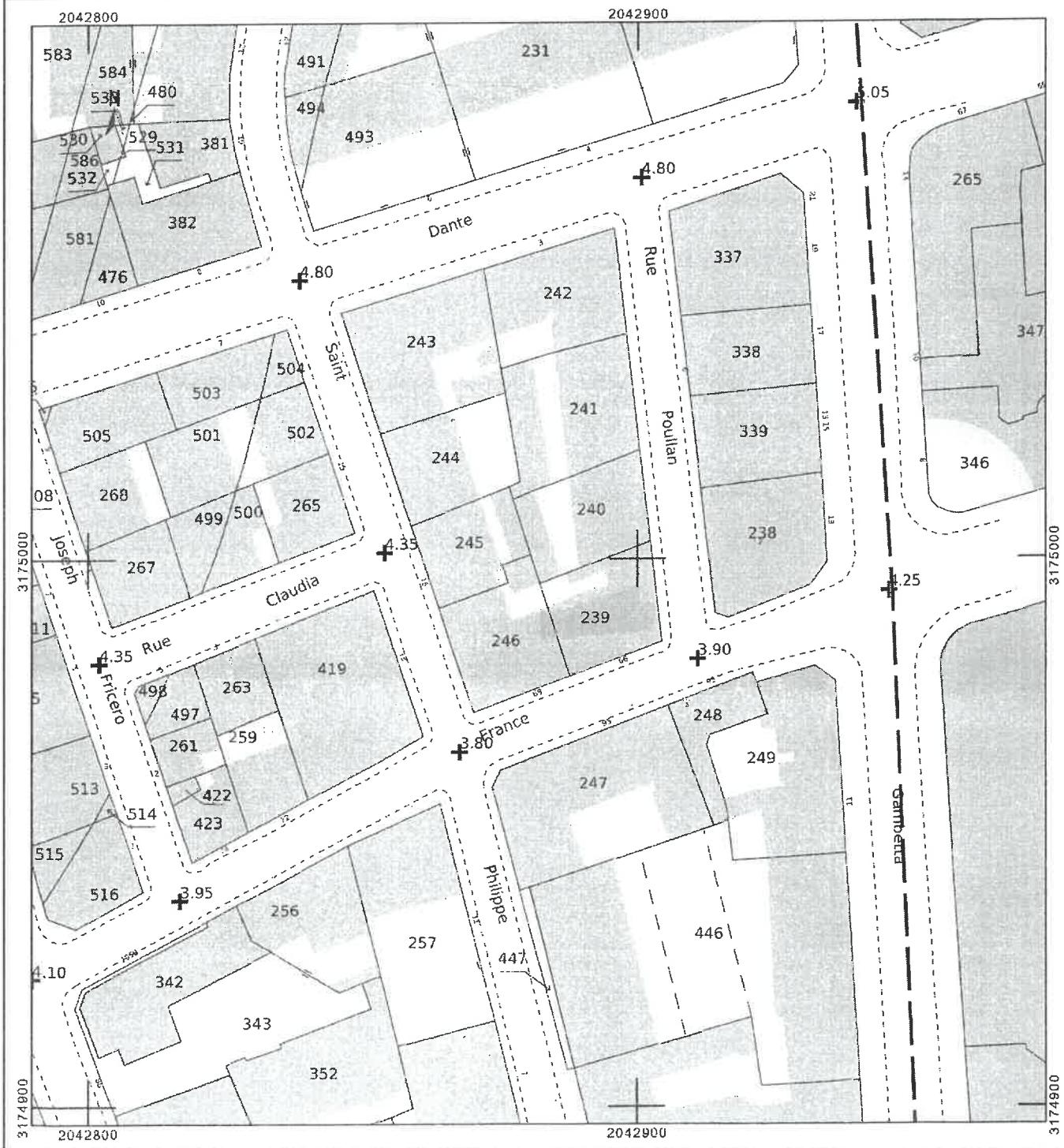
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

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

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





134 Bd Gambetta 06045 NICE-CEDEX 1
Tél : 04.93.88.09.06 - Email contact@crouzet-breil.com:

183

www.crouzet-breil.com

JOUPS DE RECEPTION : Lundi 9h00 à 12h00 / 14h00 à 17h30 - Vendredi 9h00 à 12h30

SAS au Capital de 37000,00 EUR RCS NICE 965 850 071 CIRE N° CP00052016000511127 CCI Nice Côte d'Azur
Membre de L'UNIS - Campagne CGC - Tour Kepka B 16 rue Hochu - TSA 29969 02919 La Défense Cedex - SIRET 9638009310019 - CODE APE 6812A

ANCT : 12/09/2023

0518

66 RUE DE FRANCE

66 RUE DE FRANCE

06000 NICE

DECOMPTE DE CHARGES

Période du 01/01/2022 Au 31/12/2022

ETAT DE VOTRE COMPTE ET ECRITURE
COMPTABLE AU 31/12/2022 TOUTES LES
SOMMES INTERVENUES APRES CETTE DATE
NE FIGURENT PAS SUR CE DECOMPTE.
RECEPTION : LUNDI 9H/12H-14H/17H30
VENDREDI 9H/12H
Réf : 0518-0023 / Bordereau 30 Folio 1
PETITES LOCATIONS Gérant Mme

AGENCE ORPI

Copropriétaire : Société PETITES LOCATIONS Gérant Mme COLOMB

Isabelle

1 RUE ALPHONSE KARR

06000 NICE

Powered by ICS

	Postes à répartir	Tout	Bacé	Tandems	Quote-part	Locatif
0035	Mansarde Etage: Cinquième CHARGES COMMUNES GENERALES CHARGES ESCALIER EAU FROIDE S/COMPTEURS. Index : 424.00 / 426.00 LOCATION COMPTEURS TRVX REFECTION TOITURE	22823.70 14284.68 5027.64 1052.38 50564.13	1034 689 1331 35 1034	4 4 2.00 1 4	88.29 82.93 7.55 30.07 195.61	0.00 66.01 7.55 30.07 0.00
	TOTAL DU LOT				404.45	103.63
0036	Mansarde Etage: Cinquième CHARGES COMMUNES GENERALES CHARGES ESCALIER EAU FROIDE S/COMPTEURS. Index : 560.00 / 580.09 LOCATION COMPTEURS TRVX REFECTION TOITURE	22823.70 14284.68 5027.64 1052.38 50564.13	1034 689 1331 35 1034	4 4 20.00 1 4	88.29 82.93 75.55 30.07 195.61	0.00 66.01 75.55 30.07 0.00
	TOTAL DU LOT				472.45	171.63
0038	Mansarde Etage: Cinquième CHARGES COMMUNES GENERALES CHARGES ESCALIER EAU FROIDE S/COMPTEURS. Index : 833.00 / 853.00 LOCATION COMPTEURS TRVX REFECTION TOITURE	22823.70 14284.68 5027.64 1052.38 50564.13	1034 689 1331 35 1034	5 5 20.00 1 5	110.37 103.66 75.55 30.07 244.51	0.00 82.52 75.55 30.07 0.00
	TOTAL DU LOT				564.16	188.14
	Part non récupérable	977.66				
	Réserve	35.07				
	Fonds Travaux	51.97				
	Avances	285.71				
			Total des charges sur cette période		1441.06	463.40
			Total des provisions appelées		-1322.38	
			Reste à percevoir		118.68	

Recap	ETAT DE VOTRE COMPTE	Depenses	Versements
	Solde antérieur	32154.84	
01/01/2022	APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	199.56	
09/02/2022	1er Ech TRVX REFECTION TOITURE	193.87	
01/04/2022	2ie Ech TRVX REFECTION TOITURE	193.87	
01/04/2022	APPEL FONDS DE RESERVE TRVX	25.97	
01/04/2022	APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	191.22	



134 Bd Gambetta 06045 NICE-CEDEX 1
Tél : 04.93.88.09.06 - Email contact@crouzet-breil.com:

1826

www.crouzet-breil.com

JOUPS DE RECEPTION : Lundi 9h00 à 12h00 / 14h00 à 17h30 - Vendredi 9h00 à 12h30

SAS au Capital de 17360,00 EUR RCS NICE 965 144 213 CARRT PROFE N° CP090520160002013827 CCI Nice Côte d'Azur
Membre de L'OBIS - Compagnie CEGC - Tour Kupka B 16 rue Huich TSA 39999 02919 La Défense Cedex - SIRET 9559069100610 - CODE APE 6832A

À NICE, le 12/09/2022

0518
66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

DECOMPTE DE CHARGES

Période du 01/01/2022 Au 31/12/2022

ETAT DE VOTRE COMPTE ET ECRITURE
COMPTABLE AU 31/12/2022 TOUTES LES
SOMMES INTERVENUES APRES CETTE DATE
NE FIGURENT PAS SUR CE DECOMPTE.
RECEPTION : LUNDI 9H/12H-14H/17H30
VENDREDI 9H/12H
Réf : 0518-0023 / Bordereau 30 Folio 2
PETITES LOCATIONS Gérant Mme

AGENCE ORPI

Copropriétaire : Société PETITES LOCATIONS Gérant Mme COLOMB
Isabelle
1 RUE ALPHONSE KARR
06000 NICE

Récap.	ETAT DE VOTRE COMPTE	Dépenses	Versements
27/06/2022	Votre virement du 27/06/2022		411,06
01/07/2022	3ie Ech TRVX REFECTION TOITURE	166,18	
01/07/2022	APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	190,26	
18/07/2022	Solde charges 01/01/2021-31/12/2021		18,24
11/08/2022	Votre virement du 11/08/2022		356,44
01/10/2022	APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	187,42	
25/10/2022	Votre virtement du 25/10/2022		187,42
	T O T A U X	33503,19	973,16
	Solde au 31/12/2022	32530,03	

Powered by ICS

MODALITES DE REGLEMENT

Arancia	MONTANT	PAR CHEQUE A L'ORDRE DE
A Réception	32530,03	66 RUE DE FRANCE

Données bancaires de l'immeuble
66 RUE DE FRANCE
40978-00085-1327648000192
BIC : BSPFFRPP
IBAN: FR76 4097 8000 8513 2764 8000 192

<<----- Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements ----->>

CROUZE PETITES LOCATIONS
0518-0023-A Réception
32530,03€



Crouzet & Breil

Habiter aujourd'hui et demain

134 Bd Gambetta - 06045 NICE-CEDEX 1
Tél : 04.93.83.09.06 - Email : contact@crouzet-breil.com

Jours de réception :

Lundi 9h00 à 12h00/14h00 à 17h30

Vendredi 9h00 à 12h30

SAS au Capital de 37000,00 EUR RCS NICE 965 800 631 CINIT PROELN CPB96032006000011617 CCI Nice Côte d'Azur - Code APE 6832A
Membre de L'U.N.I.S - Compagnie CFC 14 Av. Pierre Mendès France 75013 Paris - SIRET 965 800 691 29010 - TVA Intracommunautaire FR27965800091

A NICE, 15/05/2024

1825

0518
66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

DECOMpte DE CHARGES

Période du 01/01/2023 Au 31/12/2023

ETAT DE VOTRE COMPTE ET ECRITURE
COMPTABLE 31/12/2023 ET TOUTES LES
SOMMES INTERVENUES APRES CETTE DATE
NE FIGURENT PAS SUR CE DECOMpte.
RECEPTION : LUNDI 9H/12H-14H/17H30
VENDREDI 9H/12H
Réf : 0518-0023 / Bordereau 22 Folio 1
PETITES LOCATIONS Gérant Mme
Internet Login : 032309 Mot de Passe :

Société PETITES LOCATIONS Gérant Mme COLOMB
Isabelle

89 PROMENADE DES ANGLAIS
06000 NICE

Powered by ICS

<i>Postes à répartir</i>		<i>Total</i>	<i>Base</i>	<i>Tantèmes</i>	<i>Quote-part</i>	<i>Locatif</i>
0035	Mansarde Etage: Cinquième					
	CHARGES COMMUNES GENERALES	26988.07	1034	4	104.40	0.00
	CHARGES ESCALIER	23557.68	689	4	136.76	87.07
	EAU FROIDE S/COMPTEURS.	4233.58	1042	2.00	8.13	8.13
	Index : 426.00 / 428.00					
	LOCATION COMPTEURS	1147.13	35	1	32.78	32.78
	PARLOPHONE	1026.63	30	1	34.22	34.22
	TRX REMPLT PETITE TOITURE	6564.16	1034	4	25.39	0.00
	TRX REMPLT LITEAUX GDE TOITURE	8205.24	1034	4	31.74	0.00
	TOTAL DU LOT				373.42	162.20
	Dont TVA				66.46	30.90
0036	Mansarde Etage: Cinquième					
	CHARGES COMMUNES GENERALES	26988.07	1034	4	104.40	0.00
	CHARGES ESCALIER	23557.68	689	4	136.76	87.07
	EAU FROIDE S/COMPTEURS.	4233.58	1042	14.00	56.88	56.88
	Index : 580.00 / 594.00					
	LOCATION COMPTEURS	1147.13	35	1	32.78	32.78
	PARLOPHONE	1026.63	30	1	34.22	34.22
	TRX REMPLT PETITE TOITURE	6564.16	1034	4	25.39	0.00
	TRX REMPLT LITEAUX GDE TOITURE	8205.24	1034	4	31.74	0.00
	TOTAL DU LOT				422.17	210.95
	Dont TVA				74.59	39.03
0038	Mansarde Etage: Cinquième					
	CHARGES COMMUNES GENERALES	26988.07	1034	5	130.50	0.00
	CHARGES ESCALIER	23557.68	689	5	170.96	108.84
	EAU FROIDE S/COMPTEURS.	4233.58	1042	14.00	56.88	56.88
	Index : 853.00 / 867.00					
	LOCATION COMPTEURS	1147.13	35	1	32.78	32.78
	PARLOPHONE	1026.63	30	1	34.22	34.22
	TRX REMPLT PETITE TOITURE	6564.16	1034	5	31.74	0.00
	TRX REMPLT LITEAUX GDE TOITURE	8205.24	1034	5	39.68	0.00
	TOTAL DU LOT				496.76	232.72
	Dont TVA				88.12	43.68



Crouzet & Breil

Habiter aujourd'hui et demain

134 Bd Gambetta - 06045 NICE-CEDEX 1
Tél : 04.93.88.09.06 - Email : contact@crouzet-breil.com
Jours de réception :
Lundi 9h00 à 12h00/14h00 à 17h30
Vendredi 9h00 à 12h30

SAS au Capital de 37000,00 EUR RCS NICE 963 659 471 CINTRA PRO 0000011497 CCIN 29 Cte d'Azur - Code APE 6832A
Membre du UCMIS - Compagnie CFU, 5^e Av. Pierre Mendès France, 75013 Paris - SIRET 962 290 651 00010 - TVA Intracommunautaire FR37962290650010

ANRCE, 13/08/2024

0518
66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

DECOMpte DE CHARGES

Période du 01/01/2023 Au 31/12/2023

ETAT DE VOTRE COMPTE ET ECRITURE
COMPTABLE 31/12/2023 ET TOUTES LES
SOMMES INTERVENUES APRES CETTE DATE
NE FIGURENT PAS SUR CE DECOMpte.
RECEPTION : LUNDI 9H/12H-14H/17H30
VENDREDI 9H/12H
Réf : 0518-0023 / Bordereau 22 Folio 2
PETITES LOCATIONS Gérant Mme
Internet Login : 032309 Mot de Passe :

Société PETITES LOCATIONS Gérant Mme COLOMB
Isabelle
89 PROMENADE DES ANGLAIS
06000 NICE

Part non récupérable	686.48	Total des charges sur cette période	1292.35	605.87
Dont TVA	115.56	Dont TVA	229.17	113.61
Réserve	35.07	Total des provisions appelées	1024.37	
Fonds Travaux	104.39	Reste à percevoir	267.98	
Avances	285.71			

Récap.	ETAT DE VOTRE COMPTE	Dépenses	Versements
	Solde antérieur	32530.03	
01/01/2023	APPEL DE PONDS TRIMESTRIEL	187.42	
10/01/2023	Votre virement du 10/01/2023		187.42
01/04/2023	APEL FONDS DE RESERVE TRVX	28.28	
01/04/2023	APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	209.97	
11/04/2023	Votre virement du 11/04/2023		238.25
10/05/2023	APPEL TRVX REMPLT TOITURE	82.52	
23/05/2023	Votre virement du 23/05/2023		82.52
19/06/2023	Votre virement du 19/06/2023		103.16
29/06/2023	Vos frais de rappel du 29/06/2023	59.00	
01/07/2023	APPEL TRX REMPLACEMENT LITEAUX	103.16	
01/07/2023	APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	209.28	
05/07/2023	Votre virement du 05/07/2023		312.44
01/10/2023	APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	209.28	
09/10/2023	Solde charges 01/01/2022-31/12/2022	118.68	
11/10/2023	Votre virement du 11/10/2023		209.28
17/10/2023	Regul. Appels de fonds 2023	22.74	
	T O T A U X	33760.36	1133.07
	Solde au 31/12/2023	32627.29	

MODALITES DE REGLEMENT

Avant le	MONTANT	PAR CHEQUE A L'ORDRE DE
A Réception	32627.29	66 RUE DE FRANCE

Domiciliation de l'immeuble
66 RUE DE FRANCE 40978-00085-1327648000192 BIC : BSPFFRPP IBAN: FR76 4097 8000 8513 2764 3000 192

<<Quelques papillons sont à décoller et à coller sur le verso de ce document pour faciliter la jointure>>

Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements

CROUZE PETITES LOCATIONS
0518-0023-A Réception
32627.29€



Crouzet & Breil

Habiter aujourd'hui et demain

134 Bd Gambetta - 06045 NICE-CEDEX 1
Tél : 04.93.88.09.06 - Email : contact@crouzet-breil.com

Jours de réception :

Lundi 9h00 à 12h00/14h00 à 17h30

Vendredi 9h00 à 12h30

SAS au Capital de 37000,00 EUR RCS NICE 965 899 491 CCI NICE PROFESSIONNELLE 060452016 0000114027 CCINice Côte d'Azur
Membre de L'UNIS - Chambre de Commerce et d'Industrie de la Côte d'Azur - 75013 Paris - SIRET 965 899 491 0016 - CODE APE 6512A

À NICE, le 12/09/2024

18/27

0518
66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

Appel de Fonds
Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

FONDS DE RESERVE TRVX
APPEL FONDS DE RESERVE TRAVAUX 2024
LE MONTANT DE CET APPEL EST INCLUS
DANS L'APPEL DU 2T2024
Réf : 0518-0023 / PETITES LOCATIONS Gérant Mme

AGENCE ORPI

Copropriétaire : Société PETITES LOCATIONS Gérant Mme COLOMB
Isabelle
1 RUE ALPHONSE KARR
06000 NICE

Lots concernés 35:Mansarde Etage: Cinquième, 36:Mansarde Etage: Cinquième, 38:Mansarde Etage: Cinquième

<i>Postes à répartir</i>	<i>Total</i>	<i>Base</i>	<i>Tantièmes</i>	<i>Quote-part</i>
FONDS DE RESERVE TRAVAUX	2600.00	1034	13	32.69

Montant de l'appel de fonds 32.69 €

<i>RECAPITULATIF</i>		<i>MONTANT DE VOTRE APPEL</i>	<i>MONTANT DE VOTRE APPEL</i>	
Réserve	35.07			32.69
Fonds TRV	104.39	TOTAL A PAYER		32.69
Avances	285.71			
Appel TTC	32.69			

À 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 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^e et 8^e du 1^{er} de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application 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.

1 /

MODALITES DE REGLEMENT

<i>AVANT LE</i>	<i>MONTANT</i>	<i>BENEFICIAIRE</i>
01/04/2024	32.69	66 RUE DE FRANCE

<i>COMPTE BENEFICIAIRE</i>
66 RUE DE FRANCE 40978-00085-1327648000192 BIC : BSPFFRPP IBAN: FR76 4097 8000 8513 2764 8000 192

<<----- Les papillons ci-dessous doivent être joints à votre règlement ----->>

CROUZE PETITES LOCATIONS
0518-0023-01/04/2024
32.69€



Crouzet & Breil

Habiter aujourd'hui et demain

134 Bd Gambetta - 06045 NICE-CEDEX 1
 Tél : 04.93.88.09.06 - Email : contact@crouzet-breil.com
 Jours de réception :
 Lundi 9h00 à 12h00/14h00 à 17h30
 Vendredi 9h00 à 12h30

1828

SAS au Capital de 37000,00 EUR RCS NICE 365 200 311 CARTT PROFIN CIP 652016000211497 CCI Nice Côte d'Azur - Code APE 6872A
 Membre de l'UNIS - Compagnie CGCC 1^{er} Av. Pierre Mendès France, 75113 Paris - SIRET 96225069139010 - TVA Intracommunautaire FR 57 96225069139010

A NICE, le 10/09/2024

0518
66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

Appel de Fonds
Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

FRAIS PROCEDURE CI/GTS CONSTRUCTION

APPELS EXCEPTIONNEL VOTE LE 11/6/24

FRAIS PROCEDURE GTS CONSTRUCTION

BUDGET 5000€

LE MONTANT DE CET APPEL EST INCLUS

DANS L'APPEL DU 4T2024

Réf : 0518-0023 / PETITES LOCATIONS Gérant Mme

Internet Login : 032309 Mot de Passe :

Société PETITES LOCATIONS Gérant Mme COLOMB

Isabelle

89 PROMENADE DES ANGLAIS

06000 NICE

Lots concernés 35: Mansarde Etage: Cinquième, 36: Mansarde Etage: Cinquième, 38: Mansarde Etage: Cinquième

Postes à répartir	Total	Base	Tantèmes	Quote-part
FRAIS PROCEDURE GTS CONSTRUCTI	5000,00	1034	13	62,86

Montant de l'appel de fonds **62.86 €**

RECAPITULATIF		MONTANT DE VOTRE APPEL	MONTANT DE VOTRE APPEL	62.86
Réserve	35,07			62,86
Fonds TRV	139,69	TOTAL A PAYER		62,86
Avances	285,71			
Appel TTC	62,86			

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 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^e et 8^e du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application 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.



Crouzet & Breil

Habiter aujourd'hui et demain

134 Bd Gambetta - 06045 NICE-CEDEX 1
Tél : 04.93.88.09.06 - Email : contact@crouzet-breil.com

Jours de réception :

Lundi 9h00 à 12h00/14h00 à 17h30

Vendredi 9h00 à 12h30

SAS au Capital de 37000,00 EUR RCS NICE 965 369 t 31 CART. PROC.N° CP06052016000011457 CCI Nice Côte d'Azur - CODE A97 6832A
Membre de l'UNIS - Compagnie CFC 29 Av. Pierre Mendès France, 75013 Paris - SIRET 9628046510010 - TVA Intracommunautaire FR59075806069

A NICE, 16/12/2024

1825

0518
66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

Appel de Fonds
Période du 01/01/2025 au 31/03/2025

APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL CHARGES
APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL CHARGES
PERIODE DU 1/01 AU 31/03/2025
PAIEMENT EXIGIBLE LE 1/01/2025
BONNES FETES DE FIN D'ANNEE
Réf : 0518-0023 / PETITES LOCATIONS
Internet Login : 032309 Mot de Passe :

Société PETITES LOCATIONS
C/O M. GASNIER
15 RUE DE L'HOTEL DES POSTES
06000 NICE

Lots concernés 35:Mansarde Etage: Cinquième, 36:Mansarde Etage: Cinquième, 38:Mansarde Etage: Cinquième

	<i>Postes à répartir</i>	<i>Total</i>	<i>Base</i>	<i>Tantèmes</i>	<i>Quote-part</i>
	CHARGES COMMUNES GENERALES	7013.50	1034	13	88.17
	CHARGES ESCALIER	4561.50	689	13	86.06
	EAU FROIDE S/COMPTEURS.	1125.00	1042	30	32.40
	LOCATION COMPTEURS	300.00	35	3	25.71

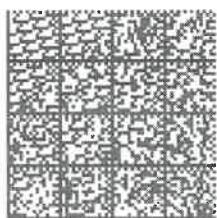
Montant de l'appel de fonds **232.34 €**

<i>RECAPITULATIF</i>	<i>ETAT DE VOTRE COMPTE</i>	<i>Dépenses</i>	<i>Versements</i>
Réserve	35.07	Solde au 01/10/2024	
Fonds TRV	139.69	01/10/2024 APPEL FRAIS PROCEDURE CUGTS	62.86
Avances	285.71	01/10/2024 APPEL DE FONDS TRIMESTRIEL	232.34
Appel TTC	232.34	08/10/2024 Votre virement du 08/10/2024	232.24
		TOTAL DES MOUVEMENTS SUR LA PERIODE	33245.04
		SOLDE DEBITEUR	33012.80
		MONTANT DE VOTRE APPEL	232.34
		TOTAL A PAYER	33245.14

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 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^e et 8^e du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

Powered by ICS

RUM : TIP150041205180023101220241242000
JOIGNEZ UN RIB OU UN RIP SVP
PETITES LOCATIONS
C/O M. GASNIER
15 RUE DE L'HOTEL DES POSTES
06000 NICE



A retourner
à l'adresse
indiquée ci-
contre

Créancier : CABINET CROUZET-BREIL
ICS : FR28ZZZ421747
Code créancier : 150041
Réf. créancier : 000 8513 2764 8000 192

EUR**33245,14**

TIPSEPA

Réf : 205180023101220241242000

BANQUE PALATINE
TSA 27242
92894 NANTERRE CEDEX 9

Mandat de prélèvement SEPA ponctuel: en signant ce formulaire de mandat, vous autorisez CABINET CROUZET-BREIL à envoyer ces instructions à votre banque pour débiter votre compte, et votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions du CABINET CROUZET-BREIL. Vous bénéficierez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Une demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé. Vos droits concernant le présent mandat sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque. Le présent document a valeur de mandat de prélèvement SEPA ponctuel. Votre signature vaut autorisation pour débiter, à réception, votre compte pour le montant indiqué.

Date	Signature
------	-----------

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ AE5-881-032

(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 14/06/2024

66 r de france
06000 Nice

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ

Nom d'usage de la copropriété		66 rue de France	
Adresse de référence de la copropriété		66 r de france 06000 Nice	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	24/01/2019	Numéro d'immatriculation	AE5-881-032
Date du règlement de copropriété	26/03/1957	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	CABINET LUCIEN CROUZET ET SYDNEY BREIL de numéro SIRET 96580069100010
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	134 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE
Numéro de téléphone	0493880906

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	48
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	31
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments	<i>De 1949 à 1960</i>
Année d'achèvement de la construction	<i>1950</i>
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	<i>Non</i>
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	<i>Sans objet</i>

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	0

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	11/06/2024
Charges pour opérations courantes	56 953 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	14 769 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	21 583 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	70 310 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	19
Montant du fonds de travaux	8 303 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	<i>Non</i>

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 14/06/2024,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.



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 « **66 rue de France** » demeurant à :

66 r de france 06000 Nice

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

AE5-881-032

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 **11/06/2024**.

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **14/06/2024**

Le teneur du registre des copropriétés



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 14/06/2024 16:17:32 et concerne la copropriété dénommée « **66 rue de France** » sis :

66 r de france 06000 Nice

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro **AE5-881-032**.

Elle a été établie par :

CABINET LUCIEN CROUZET ET SYDNEY BREIL, de numéro SIRET 96580069100010
134 BOULEVARD GAMBETTA
06000 NICE

Numéro d'identification de télédéclarant : 835
en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est : Monsieur Nicolas Eymery pour le compte du télédéclarant.

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : Non

Date de début de mandat/mission : 01/07/2023

Date de fin de mandat/mission : 30/06/2025

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : 26/03/1957

SIRET de la copropriété : Non renseigné

Références cadastrales :

Code postal	Commune	Code INSEE	Préfixe	Section	Parcelle
06000	NICE	06088	000	KW	0239

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
48	31	29	0

(*) 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 : 11/06/2024

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : 56 953 €

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : 14 769 €

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : 21 583 €

Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : 70 310 €

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : 19

Montant du fonds de travaux : 8 303 €

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 : De 1949 à 1960

Année de construction : 1950

Réalisation du Plan pluriannuel desTravaux : Non

Date d'adoption du Plan Pluriannuel desTravaux : Sans objet

Chauffage :

Type	Individuel	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet

Nombre d'ascenseurs : 0

LE CARNET D'ENTRETIEN
DE VOTRE COPROPRIETE

66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

Immeuble de 22 lots principaux

C&B

Crouzet & Breil
Habiter aujourd'hui et demain

66 RUE DE FRANCE

Immeuble de 22 lots principaux 26 lots secondaires,

Immatriculé au registre sous le N° : AE5881032

SYNDIC EN EXERCICE

CABINET CROUZET-BREIL

(ADMINISTR.BIENS-SYNDIC COPROPR.-
GERANCE)
134 Bd Gambetta
06045 NICE-CEDEX 1

Carte professionnelle n° CPI06052016000011487
Délivrée par CCI Nice Côte d'Azur
Siret n° 96580069100010 Ape n° 6832A

Téléphone : 04.93.88.09.06

Responsable : Madame FILIPPINI Katia
Comptable :
Négociateur :

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Monsieur MONTANTEME J. ou MONNIER F.
Indivision HALFON S./SOUFFIR M.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

NOTAIRE : MAITRE JARDILLER A NICE
Date règlement de copropriété et cahier des charges : 27-03-1957

MANDAT

Durée : DEUX ANS
Date de l'Assemblée nous ayant nommé Syndic : 09.10.2023.

EXERCICE COMPTABLE

du 01-01 au 31-12

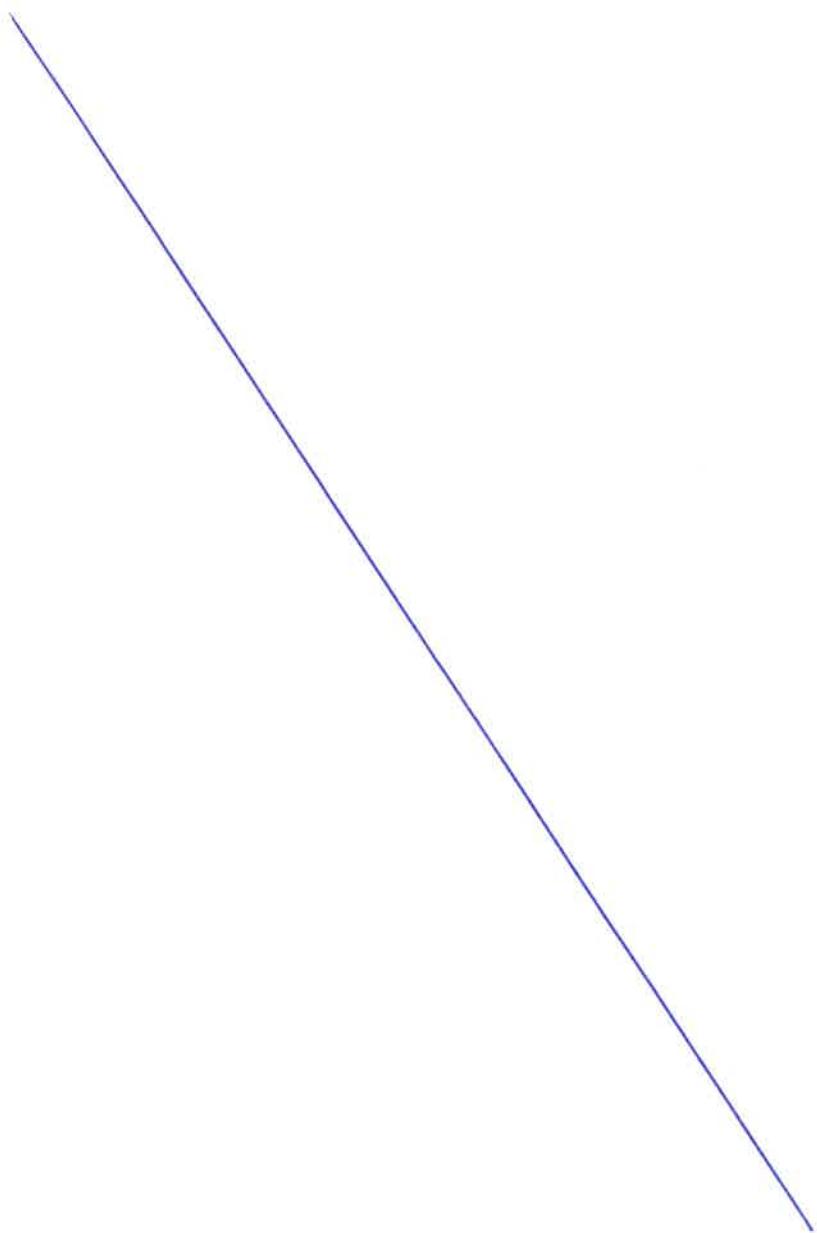
COMPTE BANCAIRE SEPARÉ

oui

RIB : FR76 4097 8000 8513 2764 8000 192

PROCEDURES EN COURS

- affaire ANTI BOSIO : désordres dans leur appartement
- Affaire PETITES LOCATIONS - audience le 23-09-20 plaidé le 02.09.21
- Affaire CARLINO : assignation charges 04.08.2020
- Affaire ANTI: signification ordonnance référé du 01.06.21
- Lettre comminatoire en vue d'une assignation SCI SALA 06.2024 - SOMME AU 17.07.2024 - 17306 euros
ASSIGNATION EN DATE DU 27/09/2024 A LA REQUETE DU SDC CONTRE GTS CONSTRUCTION ET ABEILLE IARD CONCERNANT LES MALFACON
SUITE TRAVAUX DE REFECTION DE LA TOITURE - Ordonnance du 08/11/2024 prononçant la désignation d'un expert judiciaire
ASSIGNATION A LA REQUET MFS ET MARTELLI DU 25.11.2024 // ASSIGNE LE SDC 66FRANCE // GTS CONSTRUCTION ET ABEILLE IARD CONCERNANT LES TRAVAUX DE REFECTION TOTALE TOITURE



91 AB 1643 ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE

Reconduit le 01/01/2011 par tacite reconduction Résiliable le 31/12/2011
ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE

Souscrit avec

ASSURCOPRO NICE
35 RUE ROSSINI
CS 11631
06011 NICE CEDEX 1
Téléphone : 04.97.03.05.00

Compagnie

Société C.F.D.P.
LE CHORUS Bat A
2203, Chemin de ST-CLAUDE
06600ANTIBES
Téléphone : 04.93.61.04.77

5663970804 ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE

Reconduit le 08/03/2013 par tacite reconduction Résiliable le 07/03/2014
ASSURANCE MULTIRISQUE IMMEUBLE

Souscrit avec

ASSURCOPRO NICE
35 RUE ROSSINI
CS 11631
06011 NICE CEDEX 1
Téléphone : 04.97.03.05.00

Compagnie

COMPAGNIE AXA ASSURANCES
TOUR AXA 1
1,PLACE DES SAISONS-TSA 70021
92083PARIS LA DEFENSE CEDEX
Téléphone : 01.45.14.53.00

3461 DESINSECTISATION DERATISATION

par tacite reconduction
DESINSECTISATION DERATISATION

Souscrit avec

NUISITEC
88 ROUTE DE CANTA GALET
06200 NICE
Téléphone : 06.75.72.85.57

1071688 EAU

par tacite reconduction
EAU

Souscrit avec

EAU D'AZUR
369/371 PROMENADES DES ANGLAIS
LE CRYSTAL PALACE CS 53 135
06203 NICE CEDEX 3
Téléphone : 04.89.98.14.81

PXC0725850 LOCATION COMPTEURS EF

par tacite reconduction
LOCATION COMPTEURS EF

Souscrit avec

S.A.R.L PROX-HYDRO
LE SAN GIORGIO
2 ALLEE VIVALDI
06800 CAGNES SUR MER
Téléphone : 04/93/19/36/19

CONTRAT CURAGE CONTRAT ENTRETIEN CURAGE

Reconduit le 18/10/2022 par tacite reconduction Résiliable le 17/10/2023
CONTRAT ENTRETIEN CURAGE
2 PASSAGES /1 AN GARANTIE
TOTALE

Souscrit avec

Société RC CONTRACTORS
98 ROUTE DE TURIN
06300 NICE
Téléphone : 06.13.16.04.27

CL00167 ENTRETIEN PC

par tacite reconduction
ENTRETIEN PC

Souscrit avec

BRILLANCE ET PROPRETE
VILLA AKELA
16 avenue du Rond Point
06200 NICE
Téléphone : 04.89.14.94.59

TRAVAUX EN COURS VOTÉS OU EN PROJET

1642

<i>Bât. Intervenants</i>	<i>Type et Objets des travaux</i>	
GIUNTA D&N CONSTRUCTION 301 RT DE SAINT CESAIRES 06460 ST VALLIER DE THIEY Téléphone : 06.76.76.57.49	REEMPLACEMENT PETITE TOITURE	
<i>Bât. Intervenants</i>	<i>Type et Objets des travaux</i>	
	REFECTION HALL ENTREE	Votés le 01/10/2020 Budget 4000.00€
<i>Bât. Intervenants</i>	<i>Type et Objets des travaux</i>	
	REFECTION DE LA TOITURE	Budget 40000.00€
<i>Bât. Intervenants</i>	<i>Type et Objets des travaux</i>	
	FRAIS PROCEDURE CI/GTS CONSTRUCTION	Votés le 11/06/2024 Budget 5000.00€

1663



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

RÈGLEMENT DE SINISTRES - ESTIMATIONS PRÉALABLES - AGRÉÉS A.R.S.A.D.

Dossier technique amiante

D131165

66 RUE DE FRANCE

IMMEUBLE BATI VISITE :

Adresse :66 rue de France
Code Postal :06000
Ville :NICE
Précision :1 Bâtiment - 1 Entrée

VERSION DU DOSSIER :

Révision	Date	Objet
REV 00	24/10/2013	Établissement du Dossier Technique Amiante
À conserver même après destruction		

1866

SOMMAIRE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

1. Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique amiante
2. Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante
3. Fiche récapitulative du Dossier technique amiante

1

**Rapport de mission de repérage des matériaux et
produits contenant de l'amiante à intégrer au
Dossier technique amiante**

2

**Suivi des travaux de retrait et de confinement de
l'amiante**

1867

REALISATION DE TRAVAUX :

TRAVAUX RÉALISÉS POUR RETIRER OU CONFINER DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

3

Fiche récapitulative du Dossier technique amiante



4, Rue de France - 06000 NICE - Tél. 04 93 87 13 14 - Fax 04 93 87 14 44
Site internet : www.jaussein-expertise.fr - Email : contact@jaussein-expertise.fr

RÉSULTAT DE SINISTRES - ESTIMATIONS PRÉALABLES - AGRÉÉS A.R.S.A.D.

Fiche récapitulative du dossier technique « amiante »

Référence du présent DTA : D131165

Norme méthodologique employée : AFNOR NFX 46-020 de décembre 2008

Date de création : 22/10/2013

Historique des dates de mise à jour :
.....
.....

Informations : cette fiche présente les informations minimales devant être contenues dans la fiche récapitulative mentionnée dans l'arrêté du 12 et 21 décembre 2012, du 26 juin 2013 ainsi qu'à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique, à charge pour le propriétaire de compléter par toutes informations utiles et spécifiques aux bâtiments concernés.

Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner. 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 conduits à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : Alpes-Maritimes

Adresse : 66 rue de France

Commune : 06000 NICE

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

Lot numéro Non communiqué,

Périmètre de repérage : .. Ensemble de la copropriété

Nb bâtiments : 1

Nb cages d'escaliers principales : 1

Année de construction : .. < 1997

Fonction principale du bâtiment : Habitation (parties communes)

Désignation de la personne détenant le dossier technique « amiante »

Désignation du propriétaire :

Nom et prénom : CI - 66 RUE DE FRANCE

Adresse : c/o Cabinet RIG

28 Boulevard Marinoni

06310 BEAULIEU-SUR-MER

Détenteur du dossier technique amiante :

Nom et prénom : CI - 66 RUE DE FRANCE

Adresse : c/o Cabinet RIG

28 Boulevard Marinoni

06310 BEAULIEU-SUR-MER

Modalités de consultation :

.....
.....

Fiche récapitulative du DTA n° D131165



2. – Rapports de repérage

Documents demandés	Documents remis
Néant Observations : Néant	

3. – Liste des locaux ayant donné lieu au repérage

Types de repérages	Numéro de rapport de repérage	Liste des locaux visités	Liste des pièces non visitées
Liste A et B au titre de l'article R1334-20 et 21 du code de la santé publique	D131165	Sous-Sol, Rez-de-chaussée, Paliers d'étages, Cour Intérieure	Néant

4. – Identification des matériaux ou produits contenant de l'amiante

4.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

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

4.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation et préconisations
Cour Intérieure	<u>Identifiant:</u> M001 <u>Description:</u> Plaques en fibres-ciment	Présence d'amiante (sur connaissance de l'opérateur)	Résultat EP Préconisation : Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique. Recommandation : Voir les Mesures d'ordre général – Obligations réglementaires

Fiche récapitulative du DTA n° D131165

5. - Les évaluations périodiques
5.1 Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièlement

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

5.2 Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièlement

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

Fiche récapitulative du DTA n° D131165



6. - Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires

6.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matières	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

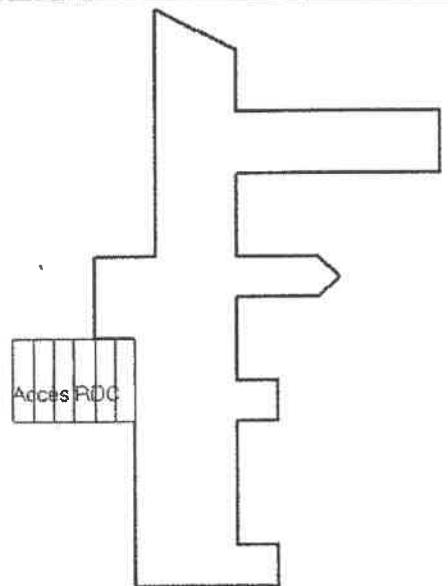
6.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matières	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

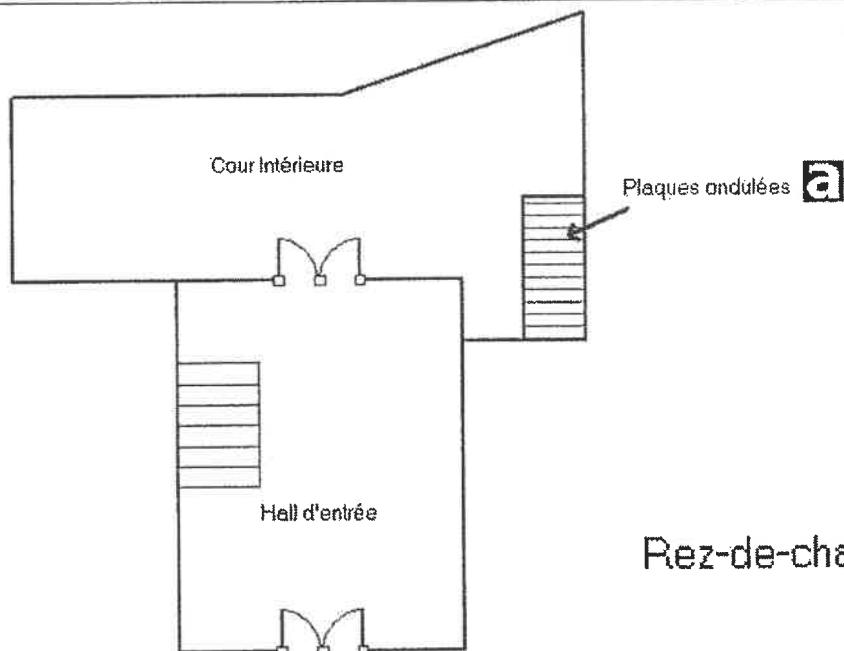
Fiche récapitulative du DTA n° D131165



7. – Croquis et Photos

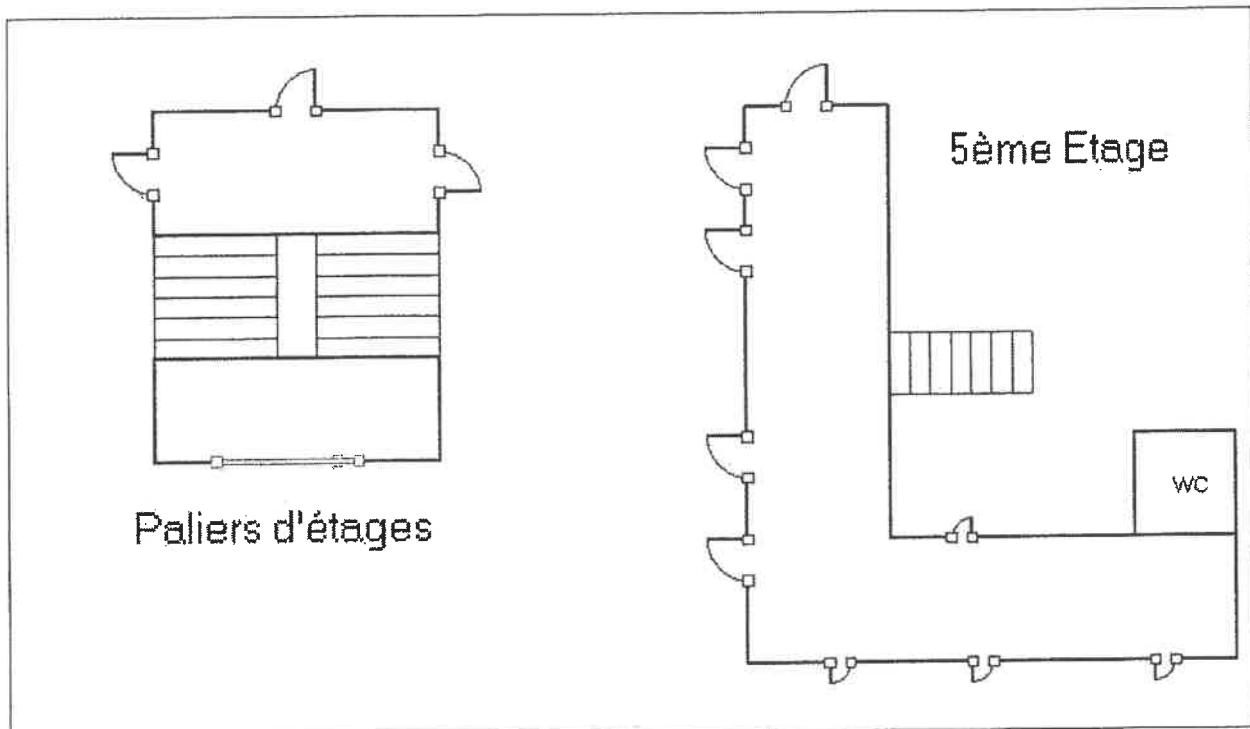


Sous-Sol



Rez-de-chaussée

Fiche récapitulative du DTA n° D131165



Légende

	Conduit en fibro-ciment contenant de l'amiante.		Dalles de sol contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante.
	Conduit autre que fibro-ciment.		Carrelage.
	Brides.		Colle de revêtement susceptible de contenir de l'amiante.
	Dépôt de Matériaux ou Produits Susceptibles de contenir de l'Amiante.		Dalles de faux-plafond contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante.
	Matériaux ou produit sur lesquels un doute persiste.		Toiture en fibro-ciment contenant de l'amiante.
	Présence d'amiante.		Toiture en matériaux composites.

Nom du propriétaire :
CI - 66 RUE DE FRANCE
 Adresse :
c/o Cabinet RIG
28 Boulevard Marinoni
06310
BEAULIEU-SUR-MER

Photos



Fiche récapitulative du DTA n° D131165



8. - Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante.

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

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 épaisissent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

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

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

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

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

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

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

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

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâties 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 Travailleur-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

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

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

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

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

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

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

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

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

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de

Fiche récapitulative du DTA n° D131165



Amiante

l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement de 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 amiante 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.snoe.org.

e. Tracabilité

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.



4, Rue de France - 06000 NICE - Tél. 04 93 87 13 14 - Fax 04 93 87 14 46
Site internet : www.jaussein-expertise.fr - E-mail : contact@jaussein-expertise.fr

RÈGLEMENT DE SINISTRES - ESTIMATIONS PRÉLABLES - AGGRÉGÉ A.P.S.A.D.

**Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante »
(listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)**

Numéro de dossier : D131165

Date du repérage : 22/10/2013

Références réglementaires et normatives

Textes réglementaires	Articles R. 1334-17, 18, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêté du 12 et 21 décembre 2012 et du 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 de décembre 2008 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : 66 rue de France Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Lot numéro Non communiqué, Code postal, ville : 06000 NICE
Périmètre de repérage : Ensemble de la copropriété Nb bâtiments : 1 Nb cages d'escaliers principales : 1
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Année de construction : Habitation (parties communes) < 1997

Le propriétaire et le donneur d'ordre

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... CI - 66 RUE DE FRANCE Adresse : c/o Cabinet RIG 28 Boulevard Marinoni 06310 BEAULIEU-SUR-MER
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : ... CI - 66 RUE DE FRANCE Adresse : c/o Cabinet RIG 28 Boulevard Marinoni 06310 BEAULIEU-SUR-MER

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	RIOU Daniel	Opérateur de repérage	AFNOR CERTIFICATION	Obtention : 25/02/2009 Échéance : 30/12/2013 N° de certification : ODI/AM/11055199
Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	RIOU Daniel	Opérateur de repérage	AFNOR CERTIFICATION	Obtention : 25/02/2009 Échéance : 30/12/2013 N° de certification : ODI/AM/11055199

Raison sociale de l'entreprise : SARL JAUSSEIN EXPERTISE (Numéro SIRET : 388 169 179 000 32)

Adresse : 4 - Rue de France, 06000 NICE

Désignation de la compagnie d'assurance : MMA

Numéro de police et date de validité : 119 622 627 / 30/06/2014

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 24/10/2013, remis au propriétaire le 24/10/2013

Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses

Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 14 pages

Constat de repérage Amiante n° D131165



Sommaire

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

1. – Les conclusions

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

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur connaissance de l'opérateur :
Plaques en fibres-ciment (Cour Intérieure) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

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

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	-

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

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

Adresse :

Numéro de l'accréditation Cofrac :

Constat de repérage Amiante n° D131165



3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

La présente mission concerne le repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 et 18 du code de la construction et de l'habitation prévoit que «Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation ainsi les propriétaires d'immeuble à usage autre que d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante». Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

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

3.2.3 L'objectif de la mission

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

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

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugages, Faux plafonds	Flocages Calorifugages Faux plafonds
Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
	1. Parties intégrées à la structure
Murs, Cloisons "en dry" et Poteaux (péripheriques et intérieurs)	Enduits projets Revêtement durs (plaques de menuiseries) Revêtement durs (amiante-ciment) Entourages de poteaux (carton) Entourages de poteaux (amiante-ciment) Entourages de poteaux (matériau sandwich) Entourages de poteaux (carton+plâtre)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux	Coffrages perdu
Plafonds, Ponts et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projets Panneaux de cloisons
	2. Planchers et planchers
Planchers et planchers	Enduits projets Panneaux collés ou vissés
	3. Cordages, condensateurs et équipements de chauffage
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits Enveloppes de cabriofuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu Volets coupe-feu Rebouchage
Portes coupe-feu	Joincs (tresses) Joincs (bandes)
Vids-ordures	Conduits
	4. Éléments extérieurs
	Plaques (composites) Plaques (fibres-ciment) Ardoises (composites) Ardoises (fibres-ciment) Accessoires de couvertures (composites) Accessoires de couvertures (fibres-ciment) Bardage bitumineux
	Plaques (composites) Plaques (fibres-ciment) Ardoises (composites) Ardoises (fibres-ciment) Panneaux (composites) Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment Conduites d'eaux usées en amiante-ciment Conduites de fumée en amiante-ciment

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

Constat de repérage Amiante n° D131165



3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

**Sous-Sol,
Rez-de-chaussée,**

**Paliers d'étages,
Cour Intérieure**

Localisation	Description
Sous-Sol	Sol - Substrat : Béton Mur - Substrat : Béton - Revêtement : Peinture Plafond - Substrat : Ciment - Revêtement : Peinture Porte - Substrat : Métal - Revêtement : Peinture
Rez-de-chaussée	Sol - Substrat : Carrelage Mur - Substrat : Plâtre - Revêtement : Peinture Plafond - Substrat : Plâtre - Revêtement : Peinture Plinthes - Substrat : Bois - Revêtement : Peinture Porte - Substrat : Bois - Revêtement : Vernis
Paliers d'étages	Sol - Substrat : Carrelage Mur - Substrat : Plâtre - Revêtement : Peinture Plafond - Substrat : Plâtre - Revêtement : Peinture Plinthes - Substrat : Bois - Revêtement : Peinture Porte - Substrat : Bois - Revêtement : Vernis
Cour Intérieure	Sol - Substrat : Béton Mur - Substrat : Béton Porte - Substrat : Bois - Revêtement : Vernis

4. - Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Néant	-
Observations :	

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 24/06/2013

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 22/10/2013

Heure d'arrivée : 14 h 30

Durée du repérage : 01h00

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

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision de décembre 2008.

Remarques :

Néant

4.4 Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

Remarques :

Néant

Constat de repérage Amiante n° D131165



5. – Résultats détaillés du repérage

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

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (Justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Cour Intérieure	<u>Identifiant:</u> N001 <u>Description:</u> Plaques en fibres-ciment	Présence d'amiante (sur connaissance de l'opérateur)	<p>Résultat EP**</p> <p>Préconisation: Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.</p> <p>Recommendation: Voir les Mesures d'ordre général – Obligations réglementaires</p>

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

** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **AFNOR CERTIFICATION** 11 avenue Francis de Pressensé 93571 SAINT DENIS LA PLAINE CEDEX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

Fait à NICE, le 22/10/2013

Par : RIOU Daniel

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° D131165

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

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

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

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

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

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

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

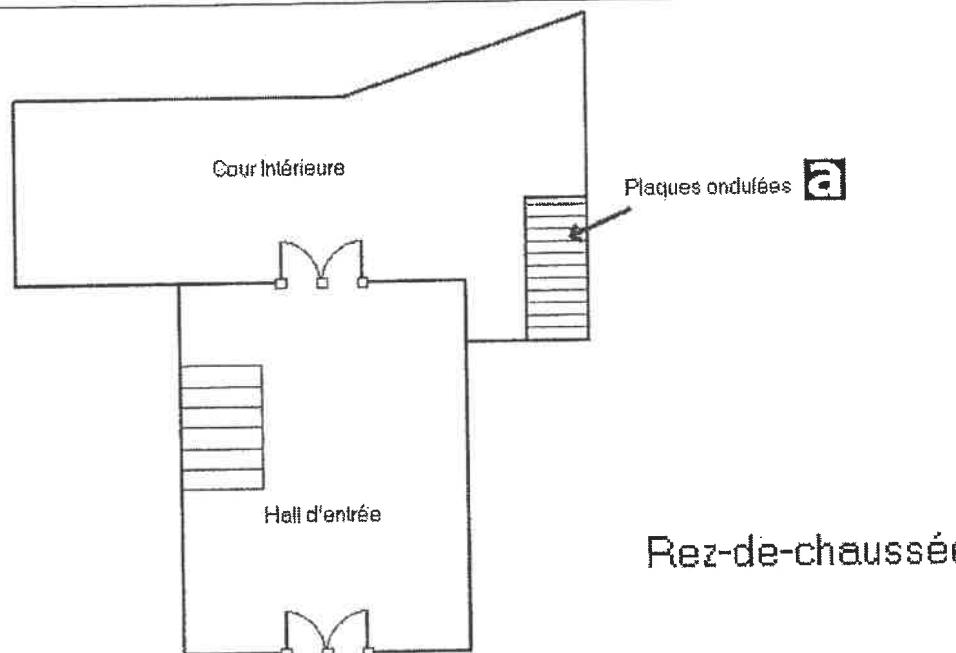
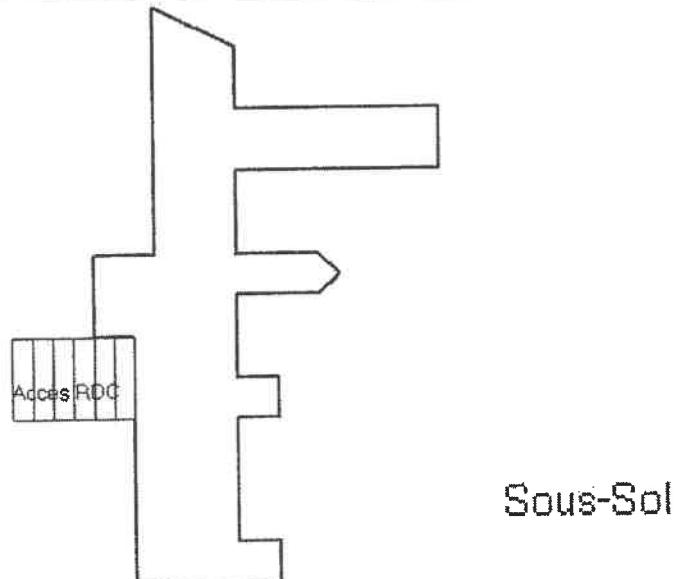
Sommaire des annexes**7 Annexes**

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

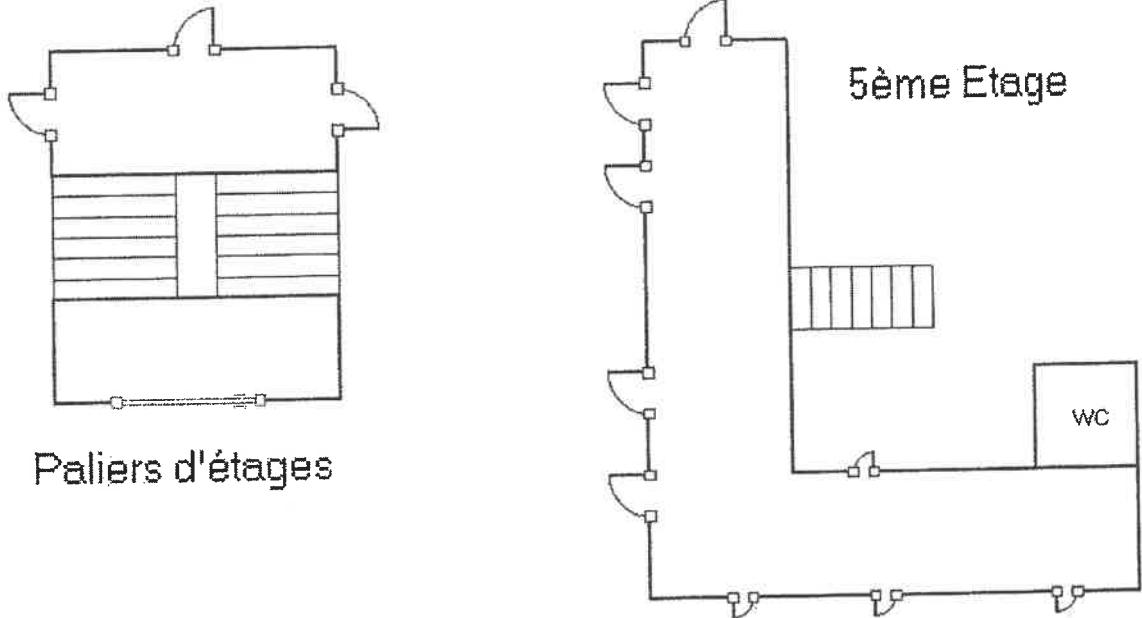
Constat de repérage Amiante n° D131165



7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Constat de repérage Amiante n° D131165



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage
	Brides		Colle de revêtement
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites

Nom du propriétaire :
CI - 66 RUE DE FRANCE
 Adresse :
 c/o Cabinet RIG
 28 Boulevard Marignan
06310 BEAULIEU-SUR-MER

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Constat de repérage Amiante n° D131165



Identification des prélèvements :

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

Copie des rapports d'essais :

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

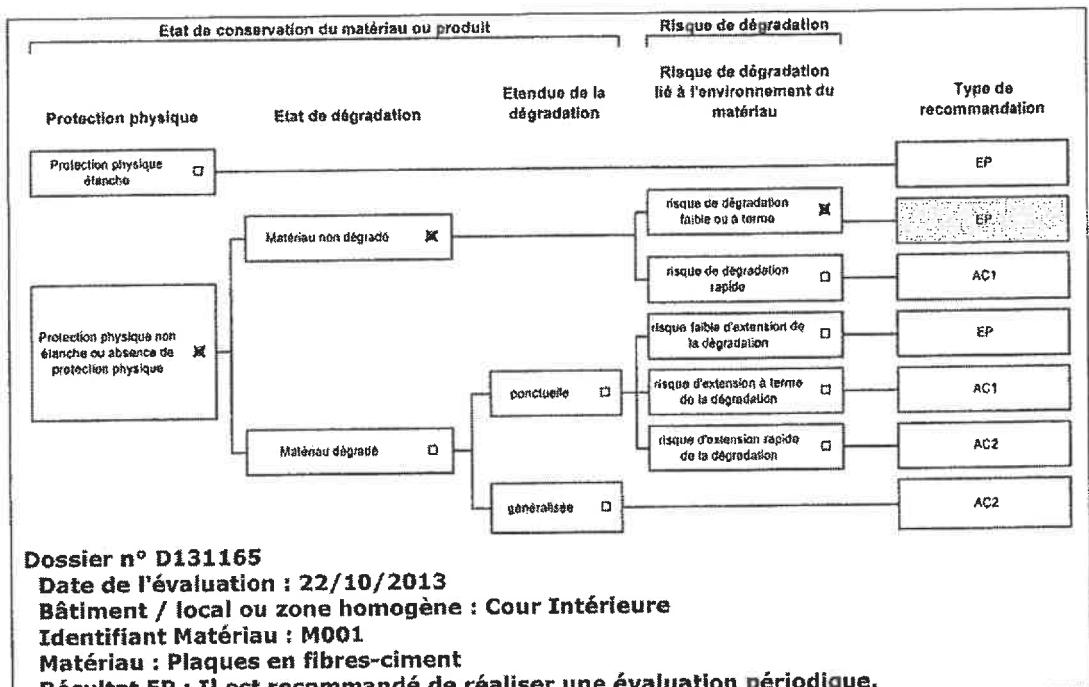
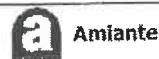
Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations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

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

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

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

Constat de repérage Amiante n° D131165



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

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

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

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

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

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte. Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc..

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

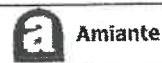
Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation,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

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

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

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

Constat de repérage Amiante n° D131165



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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

1. **Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. **Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
 - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. **Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
 - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièvement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
 - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

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

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

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

Constat de repérage Amiante n° D131165



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 épaisissent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une scierose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

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

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

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

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations. Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailleur-mieux (<http://www.travailleur-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

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

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

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente. Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation. Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination. Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

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

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

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages,

Constat de repérage Amiante n° D131165



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

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

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

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

e. Tracabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA 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.

7.6 - Annexe - Autres documents

Constat de repérage Amiante n° D131165



ATTESTATION DE CERTIFICATION DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

Je soussignée, Séverine MICHEAU, Responsable du Pôle Certification de Personnes atteste que :

RIOU DANIEL

a réussi l'ensemble des examens théoriques et pratiques nécessaires à sa certification dans les domaines suivants du diagnostic technique immobilier :

AMIANTE : ODI/AM/11055199	07/01/2009	06/01/2014
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE : ODI/DPE/11055199	31/12/2008	30/12/2013
ÉLECTRICITÉ : ODI/ELEM/1055199	17/12/2008	16/12/2013
GAZ : ODI/GAZ/11055199	26/02/2009	25/02/2014
PLOMB : ODI/PB/11055199	07/01/2009	06/01/2014
TERMIITE : ODI/TER/11055199	09/03/2009	08/03/2014

* Sous réserve de la réalisation de l'épreuve de surveillance au cours de la 2ème année de certification

Pour faire valoir ce que de droit.

Fait à la Plaine Saint-Denis, le 08/07/2012

11 rue François de Pressensé - 93671 La Plaine Saint-Denis Cedex - France - T. +33 (0)1 41 62 90 00 - F. +33 (0)1 40 17 00 00
SAS au capital de 10 167 000 € - R.C.S Bobigny

www.afnor.org

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

cabinet artemis expertises

Cabinet d'Etudes et d'Expertises Techniques

39, avenue Ratti – 06000 Nice

Tel 04 93 53 32 86 Port. 06 21 51 83 86 Fax 04 93 84 24 81

artemis-expertises@wanadoo.fr

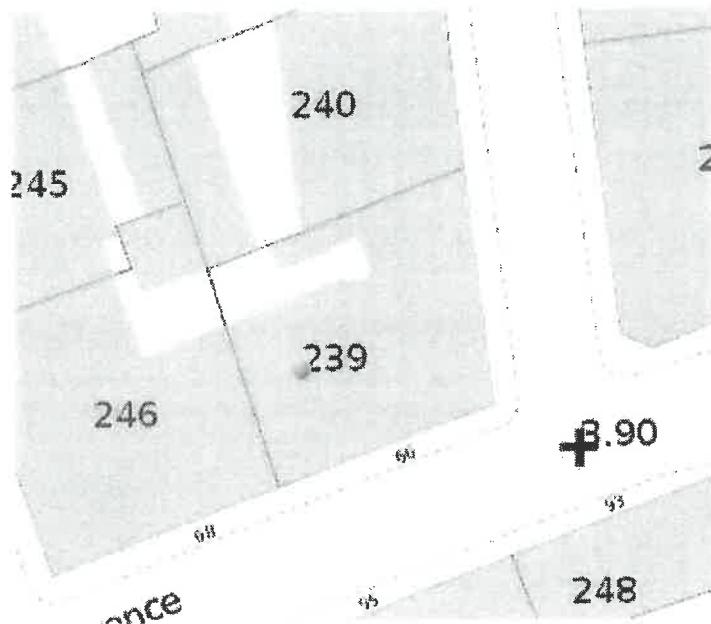
RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE POUR L'ETABLISSEMENT DU CONSTAT ETABLIS A L'OCCASION DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Selon articles R.1334-7, R 1334-14 à R 1334-29 et R 1336-5 du Code de la Santé Publique
Et Décret 97-855 du 12/09/97, Décret 2001-840 du 13/09/01, Décret 2002-839 du 03/05/2002
Arrêté du 22/08/2002, établi en respect de la norme NF X 46-020 de décembre 2008
Décret 2011-629 du 3 juin 2011, Arrêté du 12 décembre 2012 et Norme NF X 46-020

A. INFORMATIONS GENERALES

A.1. DESIGNAISON DU BATIMENT

Département	Alpes-Maritimes
Commune	Nice (06000)
Adresse	Rue de France
Lieudit	
Numéro de rue	66
Référence cadastrale	KW n°239 pour 347 m ²
Désignation et situation de l'Immeuble	ensemble immobilier usage mixte d'habitation et de commerces , élevé sur sous-sol, rez-de-chaussée plus quatre étages et combles aménagées .



Copropriété 66, rue de France

A.2. Désignation du client

Nom du propriétaire	SDC 66 rue de France
Adresse	66 rue de France à Nice (06000)
Qualité du donneur d'ordre	Syndic de copropriété.
Autre (le cas échéant)	
Nom, prénom, adresse	RIG, 28 bd Marigny à Beaulieu-sur-Mer (06310).
Documents remis	
Moyens mis à disposition	

A.3. Exécution de la mission

Nom	CHATIVAT
Prénom	Dominique
Raison sociale	CABINET ARTEMIS
Adresse	39, avenue Ratti à Nice (06000)
Numéro de SIRET	429 857 543 00012
Compagnie d'assurance	RC ALLIANZ EUROCOURTAGE
Numéro de police et validité	80810397 valide jusqu'au 30/09/2015
Certification de compétence	Délivrée par DEKRA CERTIFICATION
Date de l'expertise sur place	Le 10 septembre 2014
Date d'émission du rapport	Le 16 septembre 2014
Accompagnateur	M.THIRION Syndic de l'immeuble
Laboratoire d'analyses	Laboratoire FME à Vandoeuvre les Nancy (54503) 1, rue de Rotterdam

A.4. Sommaire

A	Informations générales – annexe 1 : consignes générales de sécurité
B.	Conclusions
C	Descriptif de la mission
D	Conditions de réalisation du repérage
E	Résultats détaillés du repérage
F	Cachet

Conclusions

Il a été repéré des matériaux dégradés contenant de l'amiante ciment dans :

➤ Couverture (PST) de l'ancien local WC sur cour intérieure (décision de l'opérateur)

Il faut prévoir le retrait de la couverture et le remplacement.

Définition et limite de notre mission :

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits figurant dans les listes A et B de l'annexe 13-9 suivant, accessible sans démolition.

Liste A mentionnée à l'article R1334-20

COMPOSANT A SONDER OU A VÉRIFIER	
	<i>Flocages</i>
	<i>Calorifugeages</i>
	<i>Faux plafonds</i>

Liste B mentionnée à l'article R 1334-21

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT A VÉRIFIER OU A SONDER
<u>1-Parois verticales intérieures</u> -Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périmétriques et intérieurs) -Cloisons légères et préfabriquées), gaines et coffres.	<i>-Enduits projetés, revêtements durs des murs (plaques menuiserie, fibres-ciment) et entourages de poteaux (carton fibres-ciment, matériau sandwich, carton plâtre), coffrage perdu -Enduits projetés, panneaux de cloisons</i>
<u>2-Planchers et plafonds</u> -Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres -Planchers :	<i>-Enduits projetés, panneaux collés ou vissés -Dalles de sol</i>
<u>3-Conduits, canalisations et équipements intérieurs</u> -Conduits et fluides (air, eau, autres fluides). -Clapets et volets coupe-feu. -Portes coupe-feu. -Vide-ordures.	<i>-Conduits, enveloppe de calorifuge -Clapets, volets, rebouchage -Joints (tresses, bandes) -Conduits</i>
<u>4-Éléments extérieurs</u> -Toitures -Bardages et façades légères -Conduits en toiture et façade	<i>-Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composite, fibres-ciment), bardaudeux bitumineux. -Plaques, ardoises, panneaux (composite, fibres-ciment). -Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduit de fumée</i>

Méthodologie

La visite est réalisée en respectant le sens des aiguilles d'une montre (de la gauche vers la droite). Le point de départ correspond à l'entrée.

Identification des parties d'immeuble visitées					
Parties d'immeuble		Visitée	Non visitée	justification	Observations à l'attention du propriétaire
Sous-sol	escaliers	X			
	Placard technique	X			
	Couloir de circulation	X			
RDC	Palier/couloir	X			
	escaliers	X			
	Cour intérieure	X			
ETAGES	Palier/couloir	X			
	escaliers	X			
COMBLES	Palier/couloir	X			
AMENAGEES/ EXTERIEUR	WC commun	X			
	Façades	X			

Description des revêtements en place au jour de la visite
Absence de flocage, calorifugeage et faux plafond.
 Présence d'amiante ciment (cf analyse) ;
Couverture de l'ancien WC sur cour (décision de l'opérateur)

Observations : Une partie de la toiture difficile d'accès est inaccessible.

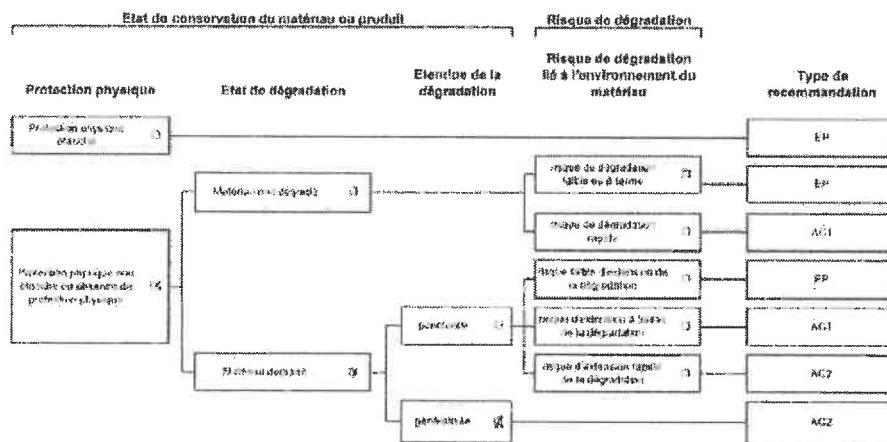


Conclusions

Il a été repéré :

des matériaux dégradés (couverture PST ancien WC sur cour) contenant de l'Amiante ciment

- Nous préconisons la dépose des matériaux de la couverture et leur remplacement.



Legendes des types de recommandations définies à l'article 5 du présent arrêté :
 EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ;
 AC2 = action corrective de second niveau.

AC2 : Action corrective de second niveau

Nous préconisons la dépose des matériaux de la couverture et leur remplacement.

Observations

- ✓ L'attention du propriétaire est attirée sur le fait que la mission de repérage des matériaux et produit contenant de l'amiante, s'applique aux composants de la construction directement visible et accessible sans investigation destructive. Les résultats de la présente mission ne peuvent être utilisés comme repérage préalable à la réalisation de travaux ou démolition de l'immeuble visité.
- ✓ Notre responsabilité ne saurait être engagée en cas de découverte de matériaux contenant de l'amiante dans des endroits non accessibles ou clos le jour de la visite.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité et avec l'accord écrit de son signataire

En foi de quoi, nous avons rédigé le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.

Dominique CHATIVAT
 Pour le cabinet ARTEMIS
 Nice, le 16 septembre 2014

Dominique Chativat
 CABINET ARTEMIS
 Experts en bâtiment
 16, Avenue Jean Jaurès
 06360 NICE
 Tel. 04 93 53 52 31
 Port. 06 21 51 83 83

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 oeuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

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 oeuvre 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 épaissent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

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

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

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

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

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

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

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

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâties 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 Travaillemieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

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

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

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

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

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

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

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

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

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

a. Conditionnement des déchets

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

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

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante 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.sinoe.org.

e. Traçabilité

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

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

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

Fiche récapitulative du dossier technique « amiante »

Date de visite du bien	Le 10 septembre 2014
Désignation	ensemble immobilier 65, rue de France. à Nice (06000) Ensemble immobilier usage mixte d'habitation et de commerces élevé sur sous-sol, rez-de-chaussée plus quatre étages et combles aménagées .
Coordonnées de la personne détenant le dossier technique amiante	CABINET RIG 28 bd Marignoni à Beaulieu-sur-Mer (06310).
Modalités de consultation	Le présent dossier est tenu à la disposition des occupants du bâtiment, des agents ou services mentionnés aux articles L 48 et L 772 du Code de la Santé Publique ainsi que, le cas échéant, des inspecteurs du travail et des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale. Le dossier technique amiante doit être communiqué à toute personne morale ou physique qui effectue des travaux dans l'immeuble.
Liste des locaux ayant donné lieu au repérage des matériaux	Sous-sol, Rez-de-chaussée, Etages, combles aménagées, cour Intérieure, façades.
Liste des locaux ayant donné lieu au repérage et à l'évaluation de l'état des flocages-calorifugeages et faux plafond	néant
Liste des matériaux et produits contenant de l'amiante et localisation précise	<i>Couverture PST ancien WC sur cour (Amiante ciment)</i>
Etat de conservation des flocages, calorifugeages et faux plafond	Sans objet
Etat de conservation des produits et matériaux contenant de l'amiante	<i>des matériaux dégradés (couverture PST)</i>
Mesures préconisées par l'opérateur	Retrait des plaques sous tuiles et remplacement
Consignes de sécurité	jointes

Nice, le 16 septembre 2014
 Dominique CHATIVAT
 pour le cabinet ARTEMIS

CABINET ARTEMIS EXPERTISES
Experts en bâtiment
Agence S
Avenue Jean 06000 NICE
Tel. 04 93 53 32 86
Port. 06 21 51 83 86

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE

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

A été déposé sur le bureau:

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

01) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

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

02) ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE

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

03) ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR DE SEANCE

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

04) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

05) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 au 31/12/2021, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES

06) QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2021.

07) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022.

08) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023.

09) DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL

10) DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL

11) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

12) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

13) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

14) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

- 15) DECISION A PRENDRE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 66 FRANCE DE FAIRE PRATIQUER LA SAISIE DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE MADAME AIDA MIZRAI REPRESENTANTE DE LA SCI SALA, PROPRIETAIRE DU LOT N° 015, AUX FINS DE PROCEDER AU RECOUVREMENT DE SA CREANCE DUE SUIVANT JUGEMENT DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE NICE EN DATE DU 3 DECEMBRE 2020, A HAUTEUR D'UNE SOMME EN DATE DU 14 JUIN 2022 D'UN MONTANT GLOBAL DE 14.968,26 EUROS, HABILITATION A DONNER AU SYNDIC DE DILIGENTER LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE EN VUE DE LA VENTE AUX ENCHERES DU LOT N° 015 APPARTENANT A MADAME AIDA MIZRAI REPRESENTANTE DE LA SCI SALA
- 16) FIXATION DU PRIX D'ADJUDICATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE MADAME AIDA MIZRAI REPRESENTANTE DE LA SCI SALA, PROPRIETAIRE DU LOT N°015
- 17) DECISION A PRENDRE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 66 RUE DE FRANCE DE FAIRE PRATIQUER LA SAISIE IMMOBILIÈRE DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE LA SCI PETITES LOCATIONS, PROPRIETAIRE DES LOTS N° 35, 36 ET 38, AUX FINS DE PROCEDER AU RECOUVREMENT DE SA CREANCE DUE SUIVANT JUGEMENT DE LA 4ème CHAMBRE CIVILE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE EN DATE DU 30 SEPTEMBRE 2021 A HAUTEUR D'UNE SOMME EN DATE DU 15 JUIN 2022 D'UN MONTANT GLOBAL 32.959,33 EUROS, HABILITATION A DONNER AU SYNDIC DE DILIGENTER LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE EN VUE DE LA VENTE AUX ENCHERES DES LOT N° 35, 36 ET 38 APPARTENANT A LA SCI PETITES LOCATIONS
- 18) FIXATION DU PRIX D'ADJUDICATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE LA SCI PETITES LOCATIONS N° 35, 36 ET 38
- 19) QUESTIONS DIVERSES D'ADMINISTRATION COURANTE

Cette feuille de présence a été contrôlée et signée par le président de séance, et il est constaté que:

Copropriétaires présents :

BIJON CATHY (17) - CTM - M.ESPOSITO (105) - HALFON S./SOUFFIR M. (33) - LIDOVE Sébastien (37) - MALAVEDIB (4) - MARTELLI ALINE (4) - MONTANTEME J. ou MONNIER Fl (57) représentant SALA C/O AIDA MIZRAHI (99) , SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4) - RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32) - ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1) -

Copropriétaires représentés :

SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

sont présents ou représentés : 11 / 31 copropriétaires, totalisant
393 / 1034 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

ANTI DANIELLA (34), BOSIO MARIAPAOLA (36), CAMOUS CAMILLE (63), CARLINO (21), CASAREALE (29), CHIORBOLI MICHEL (26), CI 66 RUE DE FRANCE (33), CURTI Marco (52), DARDOUR LAURENT (3), FUSCO RALPH (30), LEBER (4), LOCATION NICE (5), MALVEZZI (32), MF & S Gérante Mme COLOMB (4), MF&S Gérante MME COLOMB (5), PARDES PATRIMOINE (146), PAUL ALEXANDRE (4), PETITES LOCATIONS Gérant Mme COLOMB Isabelle (13), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), VIAENE AXEL (56),

sont absents ou non représentés : 20 / 31 copropriétaires, totalisant
641 / 1034 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

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

Article 24

Monsieur MONTANTEME est élu Président de Séance.

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 323 / 323 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER Fl (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE - EMMANUELLE (4),

Vote(s) Non VOTANT : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 360 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LIDOVE Sébastien (37),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE

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

Article 24

L'Assemblée Générale nomme S.C.I. MALAVEDIB pour la fonction de Premier Scrutateur de Séance.

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 323 / 323 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER Fl (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE - EMMANUELLE (4),

Vote(s) Non VOTANT : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 360 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LIDOVE Sébastien (37),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR DE SEANCE

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

Article 24

Résolution sans objet.

Question n° 04**ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE***Article 24*

L'Assemblée Générale prend acte de la tenue du secrétariat par le Cabinet CROUZET & BREIL, syndic.

Arrivent en cours de résolution : HALFON S./SOUFFIR M. (33) (17:19:00) -

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER Fl (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 05**APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 au 31/12/2021, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES***Article 24*

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés du Syndicat des Copropriétaires de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion générale du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER Fl (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 06**QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2021.***Article 24*

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2021.

Vote(nt) POUR : 10 copropriétaire(s) totalisant 336 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant 57 / 393 tantièmes.

Ont voté contre : MONTANTEME J. ou MONNIER Fl (57),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07

ADOPTION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022.

Article 24

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, arrêté à la somme de 40.000 euros.

Il sera appelé par quart, soit 10.000,00 euros, au début de chaque trimestre civil.

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 08

ADOPTION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023.

Article 24

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, arrêté à la somme de 40.000 euros.

Il sera appelé par quart, soit 10.000,00 euros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 09**DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic le Cabinet CROUZET & BREIL, selon proposition de contrat joint à la convocation, à compter du 18/07/2022 jusqu'au 30/06/2023.

Conformément à cette proposition, les honoraires sont fixés à 4.635,07 € HT, soit 5.562,08 € TTC, au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Ces honoraires comprennent dorénavant les frais administratifs.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par la proposition de contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée. L'Assemblée Générale :

- L'accepte en l'état
- La modifie de la façon suivante en accord avec syndic : ...

L'Assemblée Générale désigne Monsieur MONTANTEME pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente Assemblée.

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

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 1034 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

après.

Question n° 10**DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL***Article 25.1*

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic le Cabinet CROUZET & BREIL, selon proposition de contrat joint à la convocation, à compter du 18/07/2022 jusqu'au 30/06/2023.

Conformément à cette proposition, les honoraires sont fixés à 4.820,40 € HT, soit 5.784,48 € TTC, au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Ces honoraires comprennent dorénavant les frais administratifs.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par la proposition de contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée. L'Assemblée Générale :

- L'accepte en l'état
- La modifie de la façon suivante en accord avec syndic : ...

L'Assemblée Générale désigne Monsieur MONTANTEME pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente Assemblée.

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

Résolution adoptée en 2ème lecture à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 11**DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE**

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

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

L'Assemblée Générale nomme Monsieur MONTANTEME en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'UN an.

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

Vote(nt) POUR : 10 copropriétaire(s) totalisant 356 / 1034 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

Vote(s) Non VOTANT : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 1034 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LIDOVE Sébastien (37),

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

Question n° 12

DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

Article 25.1

L'Assemblée Générale nomme M. MONTANTEME en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'UN an.

Vote(nt) POUR : 10 copropriétaire(s) totalisant 356 / 356 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

Vote(s) Non VOTANT : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 393 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LIDOVE Sébastien (37),

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

Question n° 13

DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

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

L'Assemblée Générale nomme Monsieur HALFON en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'UN an.

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

Vote(nt) POUR : 10 copropriétaire(s) totalisant 356 / 1034 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

Vote(s) Non VOTANT : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 1034 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LIDOVE Sébastien (37),

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

Question n° 14**DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE**

Conformément à la loi, pour les candidats en séance, les copropriétaires votant par correspondance seront considérés comme Non-Votants.

Article 25.1

L'Assemblée Générale nomme M. HALFON en qualité de membre du Conseil Syndical pour une durée d'UN an.

Vote(nt) POUR : 10 copropriétaire(s) totalisant 356 / 356 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

Vote(s) Non VOTANT : 1 copropriétaire(s) totalisant 37 / 393 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LIDOVE Sébastien (37),

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

Question n° 15

DECISION A PRENDRE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 66 FRANCE DE FAIRE PRATIQUER LA SAISIE DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE MADAME AIDA MIZRAI REPRESENTANTE DE LA SCI SALA, PROPRIETAIRE DU LOT N° 015, AUX FINS DE PROCEDER AU RECOUVREMENT DE SA CREANCE DUE SUIVANT JUGEMENT DU TRIBUNAL DE PROXIMITE DE NICE EN DATE DU 3 DECEMBRE 2020, A HAUTEUR D'UNE SOMME EN DATE DU 14 JUIN 2022 D'UN MONTANT GLOBAL DE 14.968,26 EUROS, HABILITATION A DONNER AU SYNDIC DE DILIGENTER LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE EN VUE DE LA VENTE AUX ENCHERES DU LOT N° 015 APPARTENANT A MADAME AIDA MIZRAI REPRESENTANTE DE LA SCI SALA

Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du fait que Madame AIDA MIZRAI représentante de la SCI SALA se trouve être redevable envers le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 66 France suivant jugement du Tribunal de Proximité de Nice en date du 3 décembre 2020, à hauteur d'une somme en date du 14 juin 2022 d'un montant global de 14.968,26 euros

- autorise la saisie immobilière des droits et biens immobiliers de Madame AIDA MIZRAI représentante de la SCI SALA en vue de leur vente aux enchères et plus précisément du lot n°015;
- donne tous pouvoirs au syndic pour diligenter la procédure de saisie immobilière et exécuter ainsi la présente résolution ;

L'assemblée générale :

- estime qu'à ce jour le montant de la dette de Madame AIDA MIZRAI représentante de la SCI SALA n'est pas irrécouvrable ;
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 16

FIXATION DU PRIX D'ADJUDICATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE MADAME AIDA MIZRAI REPRESENTANTE DE LA SCI SALA, PROPRIETAIRE DU LOT N°015

Article 24

L'assemblée générale décide que la mise à prix des droits et biens immobiliers appartenant à Madame AIDA MIZRAI représentante de la SCI SALA, propriétaire du lot n° 015 sera fixée à la somme de 15.000 euros. L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 17

DECISION A PRENDRE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 66 RUE DE FRANCE DE FAIRE PRATIQUER LA SAISIE IMMOBILIÈRE DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE LA SCI PETITES LOCATIONS, PROPRIETAIRE DES LOTS N° 35, 36 ET 38, AUX FINS DE PROCÉDER AU RECOUVREMENT DE SA CREANCE DUE SUIVANT JUGEMENT DE LA 4ème CHAMBRE CIVILE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE EN DATE DU 30 SEPTEMBRE 2021 A HAUTEUR D'UNE SOMME EN DATE DU 15 JUIN 2022 D'UN MONTANT GLOBAL 32.959,33 EUROS, HABILITATION A DONNER AU SYNDIC DE DILIGENTER LA PROCÉDURE DE SAISIE IMMOBILIÈRE EN VUE DE LA VENTE AUX ENCHÈRES DES LOT N° 35, 36 ET 38 APPARTENANT A LA SCI PETITES LOCATIONS

Article 24

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du fait que la SCI PETITES LOCATIONS se trouve être redevable envers le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 66 RUE suivant jugement de la 4ème chambre civile du Tribunal Judiciaire de Nice en date du 30 septembre 2021 à hauteur d'une somme en date du 15 juin 2022 d'un montant global de 32.959,33 euros :

- autorise la saisie immobilière des droits et biens immobiliers de la SCI PETITES LOCATIONS en vue de leur vente aux enchères et plus précisément des lots n° 35, 36 et 38 ;

- donne tous pouvoirs au syndic pour diligenter la procédure de saisie immobilière et exécuter ainsi la présente résolution ;

L'assemblée générale :

- estime qu'à ce jour le montant de la dette de la SCI PETITES LOCATIONS n'est pas irrécouvrable ;

- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 18

FIXATION DU PRIX D'ADJUDICATION DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS DE LA SCI PETITES LOCATIONS N° 35, 36 ET 38*Article 24*

L'assemblée générale décide que la mise à prix des droits et biens immobiliers appartenant à LA PETITES LOCATIONS, propriétaire des lots n° 35, 36 et 38 sera fixée à la somme de 60.000,00 euros soit 20.000 € par lot.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

Vote(nt) POUR : 11 copropriétaire(s) totalisant 393 / 393 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), CTM - M.ESPOSITO (105), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LIDOVE Sébastien (37), MALAVEDIB (4), MARTELLI ALINE (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOMER PIERRE -EMMANUELLE (4),

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

Question n° 19**QUESTIONS DIVERSES D'ADMINISTRATION COURANTE**

L'assemblée générale souhaite que soit chiffré pour la prochaine assemblée générale, l'enlèvement de l'ensemble des encombrants dans les caves.

L'assemblée générale encourage les copropriétaires à envoyer au syndic des devis pour la mise en place de caméra de surveillance pour la copropriété.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h30

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.



1852
134 Boulevard Gambetta - 06045 NICE-CEDEX-01

TEL. : 04.93.86.00.06 - E-mail : contact@crouzet-breil.com

Jours de réception :

Lundi 9h00 à 12h00/14h00 à 17h30

Vendredi 9h à 12h30

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

**66 RUE DE FRANCE
66 RUE DE FRANCE
06000 NICE**

Le lundi 09 octobre 2023 à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE DE REUNION DU CABINET CROUZET & BREIL AU 134 BD GAMBETTA A NICE

A été déposé sur le bureau:

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

- 01) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
- 02) ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE
- 03) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE
- 04) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 au 31/12/2022, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES
- 05) QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2022
- 06) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
- 07) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
- 08) FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX
- 09) FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX (SUPERIEUR A 5%)
- 10) DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL
- 11) DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL
- 12) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
- 13) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE
- 14) TRAVAUX DE POSE DE CAMERAS DE SURVEILLANCE - DECISION DE PRINCIPE
- 15) TRAVAUX DE REFECTON DES PARTIES COMMUNES - DECISON A PRENDRE
- 16) POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS
- 17) ADMINISTRATION COURANTE

Cette feuille de présence a été contrôlée et signée par le président de séance, et il est constaté que:

Copropriétaires présents :

Madame BIJON CATHY (17) - S.C.I. CTM - M.ESPOSITO (138) - Monsieur DARDOUR LAURENT (3) représentant S.C.I. MALAVEDIB (4) - Monsieur LIDOVE Sébastien (37) - Mademoiselle MARTELLI ALINE (4) - Monsieur MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57) - S.C.I. PARDES PATRIMOINE (146) - Monsieur RAMAUGER PIERRE-EMILE (45) - Madame RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32) - Madame ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1) - S.C.I. SALA C/O AIDA MIZRAHI (99) -

Copropriétaires représentés :

MALAVEDIB (4),

sont présents ou représentés : 12 / 29 copropriétaires, totalisant
583 / 1034 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

Madame ANTI DANIELLA (34), Madame BOSIO MARIAPAOLA (36), Monsieur CAMOUS CAMILLE (63), M. ou Mme CARLINO (21), M. ou Mme CASAREALE (29), Monsieur CHIORBOLI MICHEL (26), M. ou Mme CURTI Marco (52), M. ou Mme FUSCO RALPH (30), Indivision HALFON S./SOUFFIR M. (33), Société LOCATION NICE (5), Société MF & S Gérante Mine COLOMB (4), Société MF&S Gérante MME COLOMB (5), S.C.I. ONE PIECE NICE (8), Monsieur PAUL ALEXANDRE (4), Société PETITES LOCATIONS Gérant Mme COLOMB Isabelle (13), Madame SOBCZAK Marthe (32), Monsieur VIAENE AXEL (56),

sont absents ou non représentés : 17 / 29 copropriétaires, totalisant 451 / 1034 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01**ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Article 24

M. BROISSIER (SCI MALAVEDIB) est élu Président de Séance.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant 302 / 302 tantièmes.

Vote(s) Non **VOTANT** : 6 copropriétaire(s) totalisant 281 / 583 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02**ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE**

Article 24

L'Assemblée Générale nomme M. DARDOUR pour la fonction de Premier Scrutateur de Séance.

Vote(nt) **POUR** : 6 copropriétaire(s) totalisant 302 / 302 tantièmes.

Vote(s) Non **VOTANT** : 6 copropriétaire(s) totalisant 281 / 583 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03**ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Article 24

L'Assemblée Générale prend acte de la tenue du secrétariat par le Cabinet CROUZET & BREIL, syndic.

Vote(nt) **POUR** : 10 copropriétaire(s) totalisant 547 / 547 tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 4 / 583 tantièmes.

Se sont abstenus : MARTELLI ALINE (4),

Vote(s) Non **VOTANT** : 1 copropriétaire(s) totalisant 32 / 583 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04**APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 au 31/12/2022, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES***Article 24*

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés du Syndicat des Copropriétaires de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion générale du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 551 / 583 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 32 / 583 tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32).

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05**QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2022***Article 24*

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2022

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant 249 / 583 tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45),

Vote(nt) **CONTRE** : 7 copropriétaire(s) totalisant 334 / 583 tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06**ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023***Article 24*

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, arrêté à la somme de 45 000,00 euros.

Il sera appelé par quart, soit 11 250,00 euros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 551 / 583 tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 32 / 583 tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07**ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024***Article 24*

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, arrêté à la somme de 45 000,00 euros.

Il sera appelé par quart, soit 11 250,00 euros, au début de chaque trimestre civil

Vote(nt) **POUR** : 11 copropriétaire(s) totalisant 551 / 583 tantièmes.

SALA C/O AIDA MIZRAHI (99).

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 583** tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08

FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX

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

L'Assemblée Générale, informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, décide de fixer le taux du fonds travaux à 5 % du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'Assemblée Générale du 09/10/2023

Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la Banque Palatine.

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Vote(nt) **POUR** : 12 copropriétaire(s) totalisant **583 / 1034** tantièmes.

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

Question n° 09

FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX (SUPERIEUR A 5%)

Article 25.1

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

Question n° 10

DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL

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

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic le Cabinet CROUZET & BREIL, selon proposition de contrat joint à la convocation, à compter du 01/07/2023 au 30/06/2025

Conformément à cette proposition, les honoraires sont fixés à 5840.18 € TTC, au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023

Ces honoraires comprennent dorénavant les frais administratifs.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par la proposition de contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée. L'Assemblée Générale :

- L'accepte en l'état

- La modifie de la façon suivante en accord avec syndic : honoraires fixées à 5 600 € TTC - durée du 01/07/2023 au 30/06/2024

L'Assemblée Générale désigne pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente Assemblée.

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

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **502 / 1034** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **36 / 1034** tantièmes.

Ont voté contre : MARTELLI ALINE (4), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **45 / 1034** tantièmes.

Se sont abstenus : RAMAUGER PIERRE-EMILE (45),

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

Question n° 11**DESIGNATION DU SYNDIC, SELON PROPOSITION DU CABINET CROUZET & BREIL***Article 25.1*

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic le Cabinet CROUZET & BREIL, selon proposition de contrat joint à la convocation, à compter du 01/07/2023 au 30/06/2025

Conformément à cette proposition, les honoraires sont fixés à 5840,18 € TTC, au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023

Ces honoraires comprennent dorénavant les frais administratifs.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont définis par la proposition de contrat de syndic joint à la convocation de la présente Assemblée. L'Assemblée Générale :

- L'accepte en l'état

- La modifie de la façon suivante en accord avec syndic : honoraires fixées à 5 600 € TTC - durée du 01/07/2023 au 30/06/2024

L'Assemblée Générale désigne pour signer au nom du syndicat le contrat de syndic adopté au cours de la présente Assemblée.

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant **502 / 538** tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 2 copropriétaire(s) totalisant **36 / 538** tantièmes.

Ont voté contre : MARTELLI ALINE (4), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant **45 / 583** tantièmes.

Se sont abstenus : RAMAUGER PIERRE-EMILE (45),

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

Question n° 12**DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

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

- M. MONTANTEME,
- M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB)
- M. DARDOUR
- M. HALFON

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

Vote(nt) POUR : 6 copropriétaire(s) totalisant **302 / 1034** tantièmes.

Ont voté pour : CTM - M.ESPOSITO (138), DARDOUR LAURENT (3), MALAVEDIB (4), MONTANTEME J. ou MONNIER F1 (57), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99),

Vote(s) Non VOTANT : 6 copropriétaire(s) totalisant **281 / 1034** tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Faute de majorité, le quorum n'étant pas atteint, la constitution du conseil syndical n'a pas pu être validé. Un nouveau vote nominatif sera présenté à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale afin d'élire un conseil syndical.

Question n° 13**DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

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

Question n° 14**TRAVAUX DE POSE DE CAMERAS DE SURVEILLANCE - DECISION DE PRINCIPE***Article 24*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré se prononce sur la décision de principe pour la pose de caméras de surveillance et mandate le conseil syndical pour l'établissement d'un cahier des charges afin de définir les emplacements souhaités en vue de lancer un appel d'offres. Les devis recueillis seront portés à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Vote(nt) POUR : 12 copropriétaire(s) totalisant **584 / 616** tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 616** tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32).

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 15**TRAVAUX DE REFECTION DES PARTIES COMMUNES - DECISON A PRENDRE***Article 24*

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré se prononce sur la décision de principe des travaux de réfection des parties communes et mandate le conseil syndical pour l'établissement d'un cahier des charges en vue de lancer un appel d'offres. Les devis recueillis seront portés à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale

Vote(nt) POUR : 12 copropriétaire(s) totalisant **584 / 616** tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 616** tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 16**POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS**

Joindre un compte rendu des procédures en cours Le demander à GIANQUINTO pour le joindre au PV

Question n° 17**ADMINISTRATION COURANTE**

Une réception des travaux de toiture sera effectuée par un maître d'oeuvre afin de vérifier la bonne exécution des travaux.

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

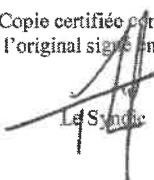
1898

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine.

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires oposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.

Copie certifiée conforme
à l'original signé en séance


Le Syndic



Crouzet & Breil

Habiter aujourd'hui et demain

134 Boulevard Gambetta - 06045 NICE-CEDEX-01
TEL : 04.93.88.09.06 - E-mail : contact@crouzet-breil.com

Jours de réception :

Lundi 9h00 à 12h00/14h00 à 17h30

Vendredi 9h00 à 12h30

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

66 RUE DE FRANCE

66 RUE DE FRANCE

06000 NICE

Le **mardi 11 juin 2024** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis SALLE DE REUNION DU CABINET CROUZET & BREIL AU 134 BD GAMB ETTE A NICE

A été déposé sur le bureau:

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

01) ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

02) ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE

03) ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

04) APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 au 31/12/2023, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES

05) QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2023

06) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

07) ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

08) FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX

09) FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX

10) DESIGNATION DE M. MONTANTEME EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

11) DESIGNATION DE M. MONTANTEME EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

12) DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

13) DESIGNATION DE M. BROSSIER (SCI MALAVEDIB) EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

14) DESIGNATION DE M. DARFOUR EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

15) DESIGNATION DE M. DARFOUR EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

16) DESIGNATION DE M. HALFON EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

17) DESIGNATION DE M. HALFON EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL

18) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

19) DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE

20) MISE EN CONCURRENCE CONTRATS ET MARCHES

21) MISE EN CONCURRENCE CONTRATS ET MARCHES

22) CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

23) CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

24) DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL

25) DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL

26) POINT SUR LES TRAVAUX DE LA TOITURE

27) AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE A L'ENCONTRE DE LA SOCIETE GTS CONSTRUCTION - DECISION A PRENDRE

28) FIXATION D'UN BUDGET ET DES DATES DES APPELS DE FONDS POUR FINANCER LA PROCEDURE A L'ENCONTRE DE GTS CONSTRUCTION

29) POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS

30) ADMINISTRATION COURANTE

Cette feuille de présence a été contrôlée et signée par le président de séance, et il est constaté que:

Copropriétaires présents :

BIJON CATHY (17) - CTM - M.ESPOSITO (138) - LIDOVE Sébastien (37) - MALAVEDIB (4) - MARTELLI ALINE (4) - MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57) - PARDES PATRIMOINE (146) - RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32) - ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1) -

Copropriétaires représentés :

sont présents ou représentés : **9 / 29 copropriétaires, totalisant 436 / 1034 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

ANTI DANIELLA (34), BOSIO MARIAPAOLA (36), CAMOUS CAMILLE (63), CARLINO (21), CASAREALE (29), CHIORBOLI MICHEL (26), CURTI Marco (52), DARDOUR LAURENT (3), FUSCO RALPH (30), HALFON S./SOUFFIR M. (33), LOCATION NICE (5), MF & S Gérante Mme COLOMB (4), MF&S Gérante MME COLOMB (5), ONE PIECE NICE (8), PAUL ALEXANDRE (4), PETITES LOCATIONS Gérant Mme COLOMB Isabelle (13), RAMAUGER PIERRE-EMILE (45), SALA C/O AIDA MIZRAHI (99), SOBCZAK Marthe (32), VIAENE AXEL (56).

sont absents ou non représentés : **20 / 29 copropriétaires, totalisant 598 / 1034 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01**ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Article 24

Monsieur MONTANTEME est élu Président de Séance.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **196 / 196** tantièmes.

Vote(s) Non **VOTANT** : 5 copropriétaire(s) totalisant **236 / 432** tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32).

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02**ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE SEANCE**

Article 24

L'Assemblée Générale nomme S.C.I. CTM - M.ESPOSITO pour la fonction de Premier Scrutateur de Séance.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **196 / 196** tantièmes.

Vote(s) Non **VOTANT** : 5 copropriétaire(s) totalisant **236 / 432** tantièmes

N'ont pas pris part au vote : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146), RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03**ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Article 24

L'Assemblée Générale prend acte de la tenue du secrétariat par le Cabinet CROUZET & BREIL, syndic.

Vote(nt) **POUR** : 7 copropriétaire(s) totalisant **400 / 400** tantièmes.

Vote(s) Non **VOTANT** : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 432** tantièmes

N'ont pas pris part au vote : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04**APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 au 31/12/2023, VERIFIES PAR LES VERIFICATEURS AUX COMPTES***Article 24*

L'Assemblée Générale approuve les comptes arrêtés du Syndicat des Copropriétaires de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion générale du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Arrivent en cours de résolution : MALAVEDIB (4) (17:08:00) –

Vote(nt) POUR : 7 copropriétaire(s) totalisant **367 / 399** tantièmes.

Vote(nt) CONTRE : 1 copropriétaire(s) totalisant **32 / 399** tantièmes.

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép.GERMANAZ Nathalie (32),

Vote(nt) ABSTENTION : 1 copropriétaire(s) totalisant **37 / 436** tantièmes.

Se sont abstenus : LIDOVE Sébastien (37),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05**QUITUS AU SYNDIC POUR L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2023***Article 24*

L'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2023

Vote(nt) POUR : 4 copropriétaire(s) totalisant **204 / 436** tantièmes.

Ont voté pour : BIJON CATHY (17), LIDOVE Sébastien (37), MARTELLI ALINE (4), PARDES PATRIMOINE (146).

Vote(nt) CONTRE : 5 copropriétaire(s) totalisant **232 / 436** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06**ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024***Article 24*

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, arrêté à la somme de 52.000,00 Euros.

Il sera appelé par quart, soit 13.000,00 Euros, au début de chaque trimestre civil

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

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

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

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07**ADOPTION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025***Article 24*

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente Assemblée. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic en concertation avec le Conseil Syndical pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, arrêté à la somme de 52.000,00 Euros. Il sera appelé par quart, soit 13.000,00 Euros, au début de chaque trimestre civil

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

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

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

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08**FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'Assemblée Générale, informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, décide de fixer le taux du fonds travaux à 5% du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'Assemblée Générale du 11.06.2024

Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la Banque Palatine.

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

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

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 436 / 1034 tantièmes.

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

Question n° 09**FIXATION DU MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX***Article 25.1*

L'Assemblée Générale, informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, décide de fixer le taux du fonds travaux à 5% du montant du budget prévisionnel de l'exercice en cours voté lors de l'Assemblée Générale du 11.06.2024

Ce fonds sera placé sur un compte rémunéré ouvert à la Banque Palatine.

La cotisation annuelle est appelée en fonction des tantièmes généraux de copropriété conformément à l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 et selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Vote(nt) POUR : 8 copropriétaire(s) totalisant 404 / 436 tantièmes.

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

Ont voté contre : RICHARD-MEUSY ép. GERMANAZ Nathalie (32),

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

Question n° 10**DESIGNATION DE M. MONTANTEME EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Question n° 14

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Question n° 15

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

Article 25.1

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

Question n° 16

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

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

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

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

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **204 / 1034** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : 4 copropriétaire(s) totalisant **200 / 1034** tantièmes.

Ont voté contre : CTM - M.ESPOSITO (138), MALAVEDIB (4), MONTANTEME J. ou MONNIER FI (57), ROCHE ép. ARABI Anne-Marie (1),

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

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

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorité

Question n° 17

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

Article 25.1

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

Question n° 18**DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

Aucun copropriétaire présent en séance n'a souhaité faire acte de candidature

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

Question n° 19**DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL : CANDIDATURE(S) EN SEANCE***Article 25.1*

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

Question n° 20**MISE EN CONCURRENCE CONTRATS ET MARCHES***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'assemblée générale décide de fixer à 2000 € T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **436 / 1034** tantièmes.

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

Question n° 21**MISE EN CONCURRENCE CONTRATS ET MARCHES***Article 25.1*

L'assemblée générale décide de fixer à 2000 € T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **436 / 436** tantièmes.

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

Question n° 22**CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1*

L'assemblée générale décide de fixer à 800 € T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **436 / 1034** tantièmes.

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

Question n° 23**CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL***Article 25.1*

L'assemblée générale décide de fixer à 800 € T.T.C. le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **436 / 436** tantièmes.

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

Question n° 24**DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL***Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25.1*

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet d'engager des dépenses en cours d'exercice. Proposé à 1200 €, l'assemblée générale décide de monter à la somme de 3000 € le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **436 / 1034** tantièmes.

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

Question n° 25**DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL***Article 25.1*

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet d'engager des dépenses en cours d'exercice. Proposé à 1200 € et augmenté à la somme de 3 000 € le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **436 / 436** tantièmes.

Résolution adoptée en 2ème lecture à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 26**POINT SUR LES TRAVAUX DE LA TOITURE**

Suite à l'assemblée générale du 9 octobre 2023, le syndic a fait intervenir un officier ministériel pour établir un constat d'huissier afin d'établir un procès-verbal de visite suite aux travaux de réfection de la toiture réalisés par l'entreprise GTS CONSTRUCTION.

Force est de constater que de nombreuses malfaçons ont été relevées. Malgré de multiples mises en demeure du syndic demandant au prestataire de reprendre l'ouvrage, l'entreprise n'est toujours pas intervenue.

Le dossier ayant été confié à Me GIANQUINTO.

Question n° 27**AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE A L'ENCONTRE DE LA SOCIETE GTS CONSTRUCTION - DECISION A PRENDRE***Article 24*

L'assemblée générale autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de la société GTS CONSTRUCTION mandatée pour les travaux de réfection de la toiture suite aux malfaçons constatées sur l'ouvrage, présence d'infiltrations etc ...

- donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre...) à la défense des intérêts de la copropriété
- prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale
- confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires.

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 436 / 436 tantièmes.

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

Question n° 28**FIXATION D'UN BUDGET ET DES DATES DES APPELS DE FONDS POUR FINANCER LA PROCEDURE A L'ENCONTRE DE GTS CONSTRUCTION***Article 24*

L'Assemblée Générale décide :

- de fixer un budget arrêté à la somme de 5000 €
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les frais de procédures engagées.

Ces appels de fonds seront appelés :

- au 01/10/2024

Vote(nt) POUR : 9 copropriétaire(s) totalisant 436 / 436 tantièmes.

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

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

1. il sera procédé au remplacement du vélux fuyard situé en parties communes.
2. les copropriétaires se plaignent des prestations d'entretien des parties communes - malgré plusieurs relances il n'y a aucune amélioration - un rdv sera fixé sur site en présence du prestataire.
3. il sera procédé au remplacement des compteurs défalcateurs d'eau froide à lecture visuelle, par des compteurs à télé relève.

1901

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h15.

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionnés au deuxième alinéa du présent article.



1909

DISPOSITIONS GENERALES :

ARTICLE 1^{ER} – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

ENCHERES :

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de NICE représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 €.

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

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

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchériseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L322-12 du code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

VENTE :

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 14 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 15 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE :

ARTICLE 16 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 17 – ENTREE EN JOUSSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1^{er} jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur.

ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CLAUSES SPECIFIQUES :

ARTICLE 22 – IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994).

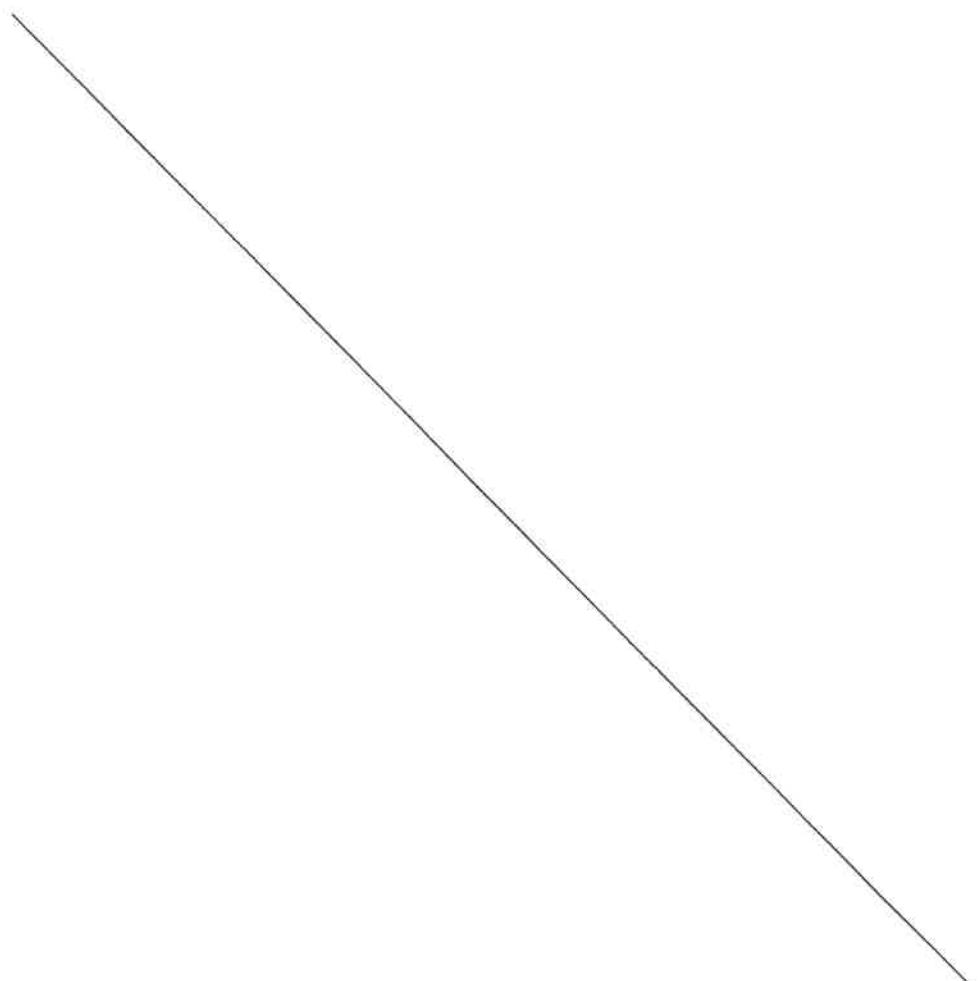
Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.



VISITES :

Les visites seront assurées par le Ministère de la S.A.S. SORRENTINO - BRUNEAU, Huissier de Justice à NICE :

Pour le 1^{er} lot de la vente (dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 26 Avenue de la Lanterne, dénommé "Le France Azur", savoir les lots 3 et les 18/1.000ème des parties communes générales, et 34 et les 1/1.000ème des parties communes générales) :

- Jeudi 17 avril 2025 de 10h00 à 11h00 ;
- Jeudi 24 avril 2025 de 14h00 à 15h00.

Pour le 2^{ème} lot de la vente (dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 4 Avenue du Parc et 169 Avenue Saint Lambert, dénommé "L'Aldebaran", savoir les lots 61 et les 140/1.000ème des parties communes générales et 3 et les 11/1.000ème des parties communes générales) :

- Lundi 28 avril 2025 de 10h00 à 11h00 ;
- Lundi 5 mai 2025 de 14h00 à 15h00.

Pour le 3^{ème} lot de la vente (dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 2 Place Wilson et 5 Rue Foncet, ayant son entrée au 2 Allée Sandro Pertini, savoir le lot 35 et les 1/64èmes des parties communes générales) :

- Vendredi 18 avril 2025 de 10h00 à 11h00 ;
- Vendredi 25 avril 2025 de 14h00 à 15h00.

Pour le 4^{ème} lot de la vente (dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 4 Avenue Georges Clemenceau, savoir le lot 19 et les 3/1.000ème des parties communes générales) :

- Mercredi 30 avril 2025 de 9h30 à 10h30 ;
- Mardi 6 mai 2025 de 14h00 à 15h00.

Pour le 5^{ème} lot de la vente (dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 14-18 Avenue Georges Clemenceau, dénommé "Villa des Fleurs", savoir le lot 21 et les 2/1.000ème des parties communes générales) :

- Mercredi 30 avril 2025 de 11h00 à 12h00 ;
- Mardi 6 mai 2025 de 15h30 à 16h30.

Pour les 6^{ème}, 7^{ème} et 8^{ème} lots de la vente (dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 66 Rue de France, savoir les lots 36 et les 4/1.000ème des parties communes générales, 35 et les 4/1.000ème des parties communes générales, et 38 et les 5/1.000ème des parties communes générales) :

- Lundi 28 avril 2025 de 14h00 à 15h00 ;
- Mercredi 7 mai 2025 de 10h00 à 11h00

MISE A PRIX - CONDITION DE L'ADJUDICATION

L'adjudication aura lieu aux conditions suivantes :

EN HUIT (8) LOTS :

1^{er} lot de la vente :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 26 Avenue de la Lanterne, dénommé "Le France Azur", cadastré **section NW 20**, ayant fait l'objet d'un cahier de charges par Maître HERMANT, Notaire, le 12 mars 1959, publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de NICE le 27 mai 1959, Vol. 2659 n° 8 et d'un rectificatif à cahier des charges par Maître HERMANT, Notaire, le 1^{er} juin 1960, publié le 25 juillet 1960, Vol. 2889 n° 3 ;

Savoir le **lot 3** (un studio au rez-de-chaussée d'une surface HABITABLE (Loi Carrez) de 30,78 m² (pour une surface totale de 47,41 m²) composé d'une entrée avec placard, une salle de douche avec wc, une pièce principale à usage de chambre à coucher et de salon, un espace cuisine ouvrant sur la pièce principale avec la jouissance exclusive et particulière d'une partie de la terrasse portant le n° 3) et les 18/1.000ème des parties communes générales et le **lot 34** (une cave aux droits de la terrasse) et les 1/1.000ème des parties communes générales ;

Sur une mise à prix de soixante-dix mille euros (70.000 €), avec faculté de baisse du quart en cas d'enchère déserte.

2^{ème} lot de la vente :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 4 Avenue du Parc et 169 Avenue Saint Lambert, dénommé "L'Aldebaran", cadastré **section LN 557**, ayant fait l'objet ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété / Etat Descriptif de Division aux termes d'un acte reçu par Maître AZUELOS, Notaire, le 7 août 1974, publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de NICE le 21 août 1974, Vol. 1827 AP 6, d'un modificatif à E.D.D. aux termes d'un acte reçu par Maître RICARD, Notaire, le 8 juillet 1985, publié le 24 juillet 1985, Vol. 7776 AP 5, d'un PV du cadastre en date du 11 juillet 1995, publié le 11 juillet 1985, Vol. 1995 AP 5217 ;

Savoir le **lot 61** (un appartement de deux pièces au rez-de-chaussée d'une surface habitable (loi Carrez) de 26,11 m² (et de 56,61 m² avec la terrasse-jardin) composé d'un couloir d'entrée ouvrant sur un volume à usage de salon, un espace cuisine ouvert sur l'espace salon, une chambre, une salle de bain avec cabinet de toilette, et la jouissance privative et perpétuelle d'une parcelle de terre à usage de jardin et les 140/1.000ème des parties communes générales et le **lot 3** (une cave) et les 11/1.000ème des parties communes générales ;

Sur une mise à prix de : cent huit mille euros (108.000 €), avec faculté de baisse du quart en cas d'enchère déserte.

3^{ème} lot de la vente :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 2 Place Wilson et 5 Rue Foncet, ayant son entrée au 2 Allée Sandro Pertini, cadastré **section LC 67**, ayant fait l'objet d'un cahier des charges publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de NICE Vol. 296/18, d'un E.D.D. reçu par Maître LATIL, Notaire, le 26 juin 1959, publié le 6 juin 1961, Vol. 3106 n° 38, d'un modificatif à EDD reçu par Maître DESMARIS, Notaire, le 8 août 1962, publié le 5 juin 1964, Vol. 4131 n° 21 ;

Savoir le **lot 35** (un studio au 5^{ème} étage) d'une surface (loi Carrez) de 14,53 m² (pour une surface totale de 15,48 m²), composé d'une pièce principale avec placard, une cuisine et une salle de douche avec wc et les 1/64ème des parties communes générales ;

Sur une mise à prix de cinquante mille euros (50.000 €), avec faculté de baisse du quart en cas d'enchère déserte.

4^{ème} lot de la vente :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 4 Avenue Georges Clemenceau, cadastré **section LA 200**, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division reçu par Maître WIDENLOCHER, Notaire, le 6 juin 1979, publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de NICE le 3 août 1979, Vol. 4476 AP 12, d'un modificatif à Règlement de copropriété et Etat Descriptif de Division par Maître FERAUD, Notaire, le 27 décembre 1991, publié les 13 janvier 1992, Vol. 92 AP 251, suivi d'une attestation rectificative du 14 avril 1992, publiée le 16 avril 1992, Vol. 1992 AP 2355, d'un acte rectificatif à modificatif à R.C. et E.D.D. par Maître FERAUD, Notaire, le 7 avril 1994, publié le 13 avril 1994, Vol. 1994 AP 2940, d'un modificatif à E.D.D. par Maître HERVET, Notaire, le 26 mars 1997, publié le 19 décembre 1997, Vol. 1997 P 10110, d'un modificatif à E.D.D. par Maître JARDILLER, Notaire, le 28 avril 2000, publié le 10 novembre 2000, Vol. 2000 P 10801, d'un modificatif à E.D.D. par Maître KURGANSKY, Notaire, le 11 juin 2002, publié le 21 août 2002, Vol. 2002 P 7940 ;

Savoir le **lot 19** (un studio au 1^{er} étage) d'une surface (loi Carrez) de 12,94 m² (pour une surface totale de 13,81 m²) composé d'une pièce cuisine/séjour et d'une salle d'eau/wc et les 3/1.000ème des parties communes générales ;

Sur une mise à prix de cinquante mille euros (50.000 €), avec faculté de baisse du quart en cas d'enchère déserte.

5^{ème} lot de la vente :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 16 Bis Avenue Georges Clemenceau, dénommé "Villa des Fleurs", cadastré **section LA 183**, ayant fait l'objet d'un Règlement de Copropriété publié au Bureau des Hypothèque de NICE Vol. 1361/7 et d'un Etat Descriptif de Division reçu par Maître FOSSATI, Notaire, le 25 novembre 1960, publié le 30 novembre 1960, Vol. 2957 n° 20, et d'un modificatif à règlement de copropriété reçu par Maître BRIAUT-GRINDA, Notaire à NICE, le 14 novembre 2024, publié au S.P.F. de NICE le 26 novembre 2024 ;

Savoir le **lot 21** (un studio au 5^{ème} étage) d'une surface (loi Carrez) de 5,01 m² (pour une surface totale de 6,31 m²) composé d'une pièce cuisine/séjour et d'une salle d'eau/wc et les 2/1.000ème des parties communes générales ;

Sur une mise à prix de vingt-cinq mille euros (25.000 €), avec faculté de baisse du quart en cas d'enchère déserte.

6^{ème} lot de la vente :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 66 Rue de France, cadastré **section KW 239**, ayant fait l'objet d'un Règlement de Copropriété par Maître JARDILLIER, Notaire, le 26 mars 1957, publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de NICE le 30 avril 1957, Vol. 2310 n° 3, d'un modificatif Règlement de Copropriété par Maître PERROT, Notaire, le 28 décembre 1993, publié le 15 février 1994, Vol. 1994 BP 771, d'un modificatif à E.D.D. par Maître PERROT, Notaire, le 7 juin 1994, publié le 13 juillet 1994, Vol. 1994 BP 3311, d'un modificatif à E.D.D. par Maître DOMENGE, Notaire, le 26 novembre 1999, publié le 7 janvier 2000, Vol. 2000 P 109, d'un modificatif à Etat Descriptif de Division par Maître SERVAN, Notaire, le 15 avril 2003, publié le 7 mai 2003, Vol. 2003 P 2628, d'un modificatif à Etat Descriptif de Division par Maître SERVAN, Notaire, le 15 avril 2003, publié le 7 mai 2003, Vol. 2003 P 2629, d'un modificatif à E.D.D. par Maître CHAMPAGNE, Notaire, le 17 septembre 2008, publié le 1^{er} octobre 2008, Vol. 2008 P 5035, suivi d'une attestation valant reprise pour ordre du 17 septembre 2008, publiée le 14 octobre 2008, Vol. 2008 D 9265, d'un modificatif à E.D.D. par Maître CHAMPAGNE, Notaire, le 1^{er} octobre 2009, publié le 26 novembre 2009, Vol. 2009 P 5197, d'un modificatif à E.D.D. par Maître DORAS, Notaire, le 28 juillet 2022, publié le 3 août 2022, Vol. 2022 P 20824, et d'un modificatif à E.D.D. par Maître DORAS, Notaire, le 28 juillet 2022, publié le 12 août 2022, Vol. 2022 P 21883 ;

Savoir le **lot 36** (un studio au 5^{ème} étage) d'une surface (loi Carrez) de 8,28 m² (pour une surface totale de 17,22 m²), composé d'une pièce principale avec coin cuisine et une salle douche avec sanibroyeur et les 4/1.000ème des parties communes générales ;

Sur une mise à prix de quarante mille euros (40.000 €), avec faculté de baisse du quart en cas d'enchère déserte.

7^{ème} lot de la vente :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 66 Rue de France, cadastré **section KW 239**, ayant fait l'objet d'un Règlement de Copropriété par Maître JARDILLIER, Notaire, le 26 mars 1957, publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de NICE le 30 avril 1957, Vol. 2310 n° 3, d'un modificatif Règlement de Copropriété par Maître PERROT, Notaire, le 28 décembre 1993, publié le 15 février 1994, Vol. 1994 BP 771, d'un modificatif à E.D.D. par Maître PERROT, Notaire, le 7 juin 1994, publié le 13 juillet 1994, Vol. 1994 BP 3311, d'un modificatif à E.D.D. par Maître DOMENGE, Notaire, le 26 novembre 1999, publié le 7 janvier 2000, Vol. 2000 P 109, d'un modificatif à Etat Descriptif de Division par Maître SERVAN, Notaire, le 15 avril 2003, publié le 7 mai 2003, Vol. 2003 P 2628, d'un modificatif à Etat Descriptif de Division par Maître SERVAN, Notaire, le 15 avril 2003, publié le 7 mai 2003, Vol. 2003 P 2629, d'un modificatif à E.D.D. par Maître CHAMPAGNE, Notaire, le 17 septembre 2008, publié le 1^{er} octobre 2008, Vol. 2008 P 5035, suivi d'une attestation valant reprise pour ordre du 17 septembre 2008, publiée le 14 octobre 2008, Vol. 2008 D 9265, d'un modificatif à E.D.D. par Maître CHAMPAGNE, Notaire, le 1^{er} octobre 2009, publié le 26 novembre 2009, Vol. 2009 P 5197, d'un modificatif à E.D.D. par Maître DORAS, Notaire, le 28 juillet 2022, publié le 3 août 2022, Vol. 2022 P 20824, et d'un modificatif à E.D.D. par Maître DORAS, Notaire, le 28 juillet 2022, publié le 12 août 2022, Vol. 2022 P 21883 ;

Savoir le **lot 35** (un studio au 5^{ème} étage) d'une surface (loi Carrez) de 9,02 m² (pour une surface totale de 11,10 m²), composé d'une pièce principale avec coin cuisine et une salle douche avec sanibroyeur et les 4/1.000ème des parties communes générales ;

Sur une mise à prix de quarante mille euros (40.000 €), avec faculté de baisse du quart en cas d'enchère déserte.

8^{ème} lot de la vente :

Dans un ensemble immobilier sis Commune de NICE, 66 Rue de France, cadastré **section KW 239**, ayant fait l'objet d'un Règlement de Copropriété par Maître JARDILLIER, Notaire, le 26 mars 1957, publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de NICE le 30 avril 1957, Vol. 2310 n° 3, d'un modificatif Règlement de Copropriété par Maître PERROT, Notaire, le 28 décembre 1993, publié le 15 février 1994, Vol. 1994 BP 771, d'un modificatif à E.D.D. par Maître PERROT, Notaire, le 7 juin 1994, publié le 13 juillet 1994, Vol. 1994 BP 3311, d'un modificatif à E.D.D. par Maître DOMENGE, Notaire, le 26 novembre 1999, publié le 7 janvier 2000, Vol. 2000 P 109, d'un modificatif à Etat Descriptif de Division par

Maître SERVAN, Notaire, le 15 avril 2003, publié le 7 mai 2003, Vol. 2003 P 2628, d'un modificatif à Etat Descriptif de Division par Maître SERVAN, Notaire, le 15 avril 2003, publié le 7 mai 2003, Vol. 2003 P 2629, d'un modificatif à E.D.D. par Maître CHAMPAGNE, Notaire, le 17 septembre 2008, publié le 1^{er} octobre 2008, Vol. 2008 P 5035, suivi d'une attestation valant reprise pour ordre du 17 septembre 2008, publiée le 14 octobre 2008, Vol. 2008 D 9265, d'un modificatif à E.D.D. par Maître CHAMPAGNE, Notaire, le 1^{er} octobre 2009, publié le 26 novembre 2009, Vol. 2009 P 5197, d'un modificatif à E.D.D. par Maître DORAS, Notaire, le 28 juillet 2022, publié le 3 août 2022, Vol. 2022 P 20824, et d'un modificatif à E.D.D. par Maître DORAS, Notaire, le 28 juillet 2022, publié le 12 août 2022, Vol. 2022 P 21883 ;

Savoir le **lot 38** (une chambre mansardée) d'une surface (loi Carrez) de 6,57 m² composé d'un chambre mansardée avec coin cuisine et une salle de douche avec wc et les 5/1.000ème des parties communes générales ;

Sur une mise à prix de quarante mille euros (40.000 €) avec faculté de baisse du quart en cas d'enchère déserte.

Fait à NICE, le 12 février 2025.