



ARDAN/ARDAN
AC/SS - DOS. G2192/16

CAHIER DES CHARGES

CLAUSES ET CONDITIONS

auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal de Grande Instance de GRASSE (A.M.) les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en **UN LOT D'ENCHERES** :

Sur la Commune de CAGNES SUR MER (06800) - Boulevard Kennedy numéro 27-31 (anciennement boulevard de la Mer Prolongé n°103 - 105 - 107 et 109), ledit immeuble figurant au cadastre rénové de ladite Commune à la section BI n°133, lieudit "Boulevard Kennedy), pour une contenance de 73 a 61 ca.

ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un cahier des charges et règlement de copropriété établi suivant acte du 23 décembre 1959 publié le 17 février 1960 volume 4555 numéro 21.
- d'un modificatif dressé suivant acte du 8 février 1960 publié le 17 février 1960 volume 4555 n°22
- d'un modificatif du 14 mars 1975 publié le 23 avril 1975 volume 1267 n°11,

Savoir :

- Dans le bloc A dénommé "L'AUTEUIL":

- LE LOT 53 : consistant en un appartement au deuxième étage portant le numéro 26 avec les 697/1000007 des parties communes générales et les 313/10000è des parties communes au Bloc A

- LE LOT 23 : une cave portant le numéro 23 au plan, avec les 10/100000è des particules communes générales et les 2/10000è des parties communes au BLOC A

- Dans le Bloc F à usage de parking sur la dalle et garages au sous-sol

- LE LOT 662 : Un parking portant le numéro 62 avec les 16/100000è des parties communes générales et les 57/10000 des parties communes au BLOC F

- MISE A PRIX..... 320 000,00 €
(TROIS CENT VINGT MILLE EUROS)
avec faculté de baisse du ¼ en cas de carence d'enchère

Tel et ainsi que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent sans aucune exception ni réserve avec toutes leurs aisances et dépendances, sans garantie contre les vices pouvant affecter lesdites constructions, ni les conditions ni le respect des règles d'urbanisme lors de leur édification..

Lesdits biens sont vendus aux requête poursuites et diligences de :

Madame KAZAZIAN DIT ARDAN Michèle Patricia Louise née le 08/06/1964 à NEUILLY SUR SEINE (92200) de nationalité Française domiciliée 8 Boulevard d'Ormesson à ENGHIEU LES BAINS (95880) ;

Monsieur KAZAZIAN DIT ARDAN Philippe Robert né le 29/01/1949 à PARIS 16^e de nationalité Française domicilié 52 Rue du Général de Gaulle à ENGHIEU LES BAINS (95880) ;

la SELARL CADJI ET ASSOCIES, l'Européen, 1390 Avenue du Campon, 06110 LE CANNET – tel : 04 92 18 38 00 – fax : 04 93 45 55 73 – email : cadji.grasse@cadji-avocats.com, agissant par Maître Jean-Christophe STRATIGEAS, avocat associé postulant près le Tribunal de Grande Instance de Grasse, laquelle se constitue et occupera pour eux sur la présente et ses suites.

SUR :

Monsieur KAZAZIAN DIT ARDAN Christian Edouard né le 21/01/1958 à PARIS 16^e de nationalité Française domicilié 20 rue Euler à PARIS (75008) ;

Monsieur KAZAZIAN DIT ARDAN Patrick Emmanuel Michel époux de Madame Ingrid Marianne WAGNER né le 28/05/1962 à PARIS 16^e de nationalité Française domicilié 21 avenue du Lauragais à MONS (31280) ;

En vertu:

- d'un jugement rendu par la première chambre du TGI de Grasse le 8 février 2017, signifié le 24 mars 2017
- d'un certificat de non appel rendu par la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 28 avril 2017

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes immobilières du Tribunal de Grande Instance de GRASSE, au Palais de Justice de ladite ville, après l'accomplissement des formalités prescrites, le jour qui sera indiqué dans les sommations prévues à l'article 1276 du CPC, ou à la date à laquelle la vente aura été reportée, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens immobiliers ci-dessus désignés.

ORIGINE DE PROPRIETE

Lesdits biens et droits immobiliers appartiennent aux consorts KAZAZIAN par suite d'un acte du 30 décembre 2014 publié le 9 février 2015 volume 2015 P n°429.

Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au service de la publicité foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description, ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant ni son avocat puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

CLAUSES SPECIALES

L'adjudicataire ne pourra pas invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du titre de vente par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le cahier des charges.

Renseignements d'urbanisme :

Les adjudicataires éventuels devront préalablement à l'adjudication se renseigner auprès de toute administration pour connaître la situation des biens mis en vente, en ce qui concerne les dispositions d'urbanisme et les servitudes administratives.

Dans le cas où les immeubles vendus dépendent d'un ensemble en copropriété :

Il est rappelé qu'en conformité avec le décret n° 67-223 du 17 mars 1967, article 6, l'adjudicataire est tenu :

- De notifier au Syndic de la Copropriété (soit par lui-même, soit par le notaire qui a établi l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire), l'acte ou la décision qui, suivant les cas, réalise, atteste, constate ce transfert

En conséquence, l'adjudicataire devra notifier au Syndic dès qu'elle sera définitive, par lettre recommandée avec avis de réception, (art. 63 du décret) en y portant la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénoms, domicile élu ou réel de l'acquéreur ou titulaire du droit, et le cas échéant, le mandataire commun, si cette adjudication est faite au profit de plusieurs personnes ayant constitué une société prioritaire ;

Toutes les stipulations du règlement de copropriété et, le cas échéant, de ses avenants ou annexes, s'imposeront à l'adjudicataire, même en cas de divergence avec les stipulations du présent cahier des charges.

Toujours pour le cas où les immeubles vendus constituent un lot de copropriété au sens de la Loi du 10 juillet 1965, il est rappelé à l'adjudicataire futur que les dispositions de l'**article 20** nouveau de cette Loi, aux termes duquel lors de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du syndic de la copropriété ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au Syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception.

Ledit article 20 étant applicable aux enchères publiques, s'il n'a pas été produit un certificat du Syndic de la Copropriété attestant que le copropriétaire est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat de la copropriété, avis de la mutation doit être faite au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence du créancier poursuivant.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former par acte extrajudiciaire, au domicile élu par l'adjudicataire futur chez son avocat, ou entre les mains de l'avocat poursuivant, opposition au versement du prix de la vente pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'article précité, est inopposable au Syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut, au profit du Syndicat, mise en œuvre du privilège immobilier spécial mentionné à l'article 19-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965.

L'adjudicataire futur devra se conformer au règlement de copropriété.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

En conséquence, l'adjudicataire prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'adjudication, sans recours ni garantie, et sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix ni à aucune indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers, pour quelque cause que ce soit, notamment bon ou mauvais état de l'immeuble, et tous vices cachés, notamment pour vices constitués par l'accessibilité au plomb, notamment présence de termites ou d'insectes xylophages et vices cachés, étant rappelé qu'en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice. L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toutes les mesures à prendre pour remédier à la situation et renonce à toute réclamation de ce chef à l'encontre du poursuivant.

COPIE

DV 17 10 3177

SCP ZONINO Michel – ZONINO Bertrand – ERCOLI Michel
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
LE COTTAGE ENTREE C
184 AVENUE PAUL CEZANNE
06701 SAINT LAURENT DU VAR
Tél.: 04.93.07.17.94 – Fax : 04.93.31.85.81
E-mail : etude.zonino.ercoli@wanadoo.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MIL DIX HUIT
ET LE SIX FEVRIER

A LA REQUETE DE :

Madame KAZAZIAN dit ARDAN Michèle, Patricia, Louise, née le 08 Juin 1965 à NEUILLY SUR SEINE (92200) de nationalité française, domiciliée 8 Boulevard d'Ormesson à ENGHEN LES BAINS (95880)

Et Monsieur KAZAZIAN dit ARDAN Philippe, Robert né le 29 Janvier 1949 à PARIS (16^{ème}), de nationalité française, domicilié 52 Rue du Général de Gaulle à ENGHEN LES BAINS (95880).

Ayant pour Avocat Maître Jean-Christophe STRATIGEAS Avocat associé de la SELARL CADJI ET ASSOCIES, inscrit au Barreau de GRASSE, demeurant à (06110) LE CANNET, Immeuble L'Européen, 1390 Avenue du Campon.

Nous, Société Civile Professionnelle Michel ZONINO, Bertrand ZONINO et Michel ERCOLI, Huissiers de Justice Associés à SAINT LAURENT DU VAR (06700), 184 Avenue Paul Cézanne, l'un d'eux soussigné, Maître Michel ZONINO,

A L'ENCONTRE DE :

Monsieur Christian, Edouard KAZAZIAN dit ARDAN né le 21.01.1958 à PARIS (16^{ème}) demeurant 20 Rue Euler (75008) PARIS

Monsieur Emmanuel, Michel KAZAZIAN dit ARDAN, né le 28.05.1962 à PARIS, demeurant 21 Avenue du Lauragais à MONS (31280)

EN VERTU DE :

1° Un Jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de GRASSE le 08 Février 2017 signifié le 24 Mars 2017, aujourd'hui définitif

2° Des dispositions des articles R322-1 à 322-3 du code des procédures civil d'exécution.

J'ai été requis de dresser Procès Verbal Descriptif du bien ci-après.

DÉSIGNATION DU BIEN :

Sur la Commune de CAGNES SUR MER (06800) - Boulevard Kennedy numéro 27-31 (anciennement boulevard de la Mer Prolongé n°103 - 105 - 107 et 109), ledit immeuble figurant au cadastre rénové de ladite Commune à la section BI n°133, lieudit « Boulevard Kennedy », pour une contenance de 73 a 61 ca.

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un cahier des charges et règlement de copropriété établi suivant acte du 23 décembre 1959 publié le 17 février 1960 volume 4555 numéro 21.
- d'un modificatif dressé suivant acte du 8 février 1960 publié le 17 février 1960 volume 4555 n°22
- d'un modificatif du 14 mars 1975 publié le 23 avril 1975 volume 1267 n°11,

Savoir :

Dans le bloc A dénommé "L'AUTEUIL":

LE LOT 53 : consistant en un appartement au deuxième étage portant le numéro 26 avec les 697/1000007 des parties communes générales et les 313/10000è des parties communes au Bloc A.

LE LOT 23 : une cave portant le numéro 23 au plan, avec les 10/100000è des particules communes générales et les 2/10000è des parties communes au BLOC A.

Dans le Bloc F à usage de parking sur la dalle et garages au sous-sol

LE LOT 662 : Un parking portant le numéro 62 avec les 16/100000è des parties communes générales et les 57/10000 des parties communes au BLOC F.

PRÉALABLE

Je me suis rendu une première fois sur place pour repérer les lieux.

Je me suis renseigné auprès du voisinage et j'ai pu apprendre qu'il n'y avait personne sur place.

J'ai repris contact avec le Cabinet CADJI Avocats.

Par la suite, Madame KAZAZIAN dit ARDAN Michèle a confirmé que l'appartement était vide et m'a fait parvenir un trousseau de clés pour me permettre d'accéder.

Ce jour je me suis rendu sur place et à l'aide des clés qui m'ont été remises j'ai pu accéder à l'appartement.

Je suis assisté dans mes opérations de Monsieur Etienne METAYER Expert du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES 2 Rue du Lieutenant Asquier (06270) VILLENEUVE LOUBET, chargé de procéder aux diagnostics techniques obligatoires en la matière.

+++++

DESCRIPTIF :SITUATION CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE, GENERALITÉS

Les biens sont situés sur la commune de CAGNES SUR MER (06800).

Ville de 47800 habitants, qui fait partie de la métropole Nice Côte d'Azur, située sur le littoral.

La commune comprend un vieux bourg médiéval perché sur une colline dominée par le château Grimaldi, une ville moderne à ses pieds et un ancien village de pêcheurs, appelé Le Cros-de-Cagnes, en bord de mer, des quartiers résidentiels qui remontent sur les collines environnantes.

Cagnes sur Mer se trouve à une quinzaine de kilomètre du centre de Nice, à 10 Kms de l'aéroport international.

L'appartement est très bien situé, Boulevard Kennedy, à 200 m environ de la plage et de la route du bord de mer, en face de l'Hippodrome.

Le Boulevard Kennedy qui va du bord de mer vers le centre, est un des axes de circulation principaux de Cagnes sur Mer.

A partir de cette situation, il est possible d'aller dans toutes les directions, vers le centre ville et par le bord de mer vers SAINT LAURENT DU VAR, NICE ou vers l'OUEST vers ANTIBES.

Sur le Boulevard Kennedy et sur le bord de mer, il y a de nombreux restaurants, mais pas de commerce de proximité.
Pour cela il faut aller un peu plus loin vers le centre ville.

SYNDIC :

(ancien syndic, Immobilière Du Monastère, 2 Rue du Congrès à NICE,)

Nouveau syndic depuis 2018: cabinet C.G.C.I, 57 Avenue de la Gare à CAGNES SUR MER (06800)

Charges des Exercices antérieurs : le syndic m'a indiqué ne pas pouvoir me les communiquer en raison de sa prise de fonction récente.

Relevé de compte au 01.01.2018 solde débiteur : 535,09 €

Ci-joint copie du PV d'Assemblée Générale du 12 Décembre 2017

OCCUPATION :

Appartement vide, inoccupé, non meublé.

DESCRIPTIF DU BIEN SAISI :

Parties communes :

Cet immeuble comporte deux entrées.
Première entrée n°29 avec escalier A.
La deuxième entrée au n°31, escaliers B et C.
L'immeuble comporte deux cages d'escaliers.
On se trouve dans la cage d'escaliers de droite, escalier C.
Cage d'escaliers en peinture avec escalier ancien, en dallage granito.
Un petit ascenseur.

LE LOT NUMERO 53 (CINQUANTE TROIS) : un appartement

Appartement situé au n°31 Boulevard Kennedy, escalier C, 2^{ème} étage, à droite sur le palier en sortant de l'ascenseur ou à gauche par l'escalier.

Appartement de 3 pièces, cuisine, salle de bains, WC.

Pour l'appartement, chauffage central à radiateurs.
Eau chaude individuelle avec ballon d'eau chaude.

Hall d'entrée qui distribue sur la salle de séjour à droite, la cuisine à gauche, le couloir chambres en face.

Hall d'entrée :

Sol en carrelage ancien, bon état.
Murs en papier peint couleur orangé, bon état.
Plafond en peinture, bon état.
Un parlophone

Salle de séjour :

La double porte de la salle de séjour a été enlevée.

Sol en carrelage, identique au hall d'entrée, grands carreaux de 40 cm x 40 cm, bon état.

Murs en papier peint, en mauvais état.

Plafond, en peinture état défraîchi.

Une grande baie vitrée ancienne sur châssis en bois double battant, ouvrant à la française.

Derrière cette première fenêtre, se trouve une deuxième fenêtre d'isolation, composée de la même manière de menuiserie en bois avec deux battants ouvrants.

Entre les deux fenêtres, le volet roulant ancien en bois avec manivelle.

Cette porte fenêtre donne sur un balcon côté OUEST, sur le Boulevard Kennedy avec vue sur l'Hippodrome.

Il y a une très belle vue dégagée sur l'Hippodrome.

On est juste en face de l'Hippodrome.

Un vieux climatiseur mural très vétuste.

Cuisine :

Une porte creuse.

Sol, en carrelage petits carreaux anciens, bon état d'usage avec plinthes périphériques.

Murs en peinture blanche, bon état.

Plafond en peinture blanche, bon état.

Une fenêtre double battant, en bois, simple vitrage avec volet roulant, ancien et vétuste en bois avec manivelle.

Cette fenêtre donne sur le parking de la résidence côté EST.

Un bloc meuble évier inox double bac avec placard bas trois portes, ensemble ancien.

A gauche de l'évier, une trappe pour le vide ordures collectif.

Couloir chambres :

Sol en carrelage, carreaux de 20 cm x 20 cm, ancien, bon état avec plinthes périphériques en bois.

Murs en papier peint bon état d'usage.

Trois placards une porte avec étagères et penderie.

Dans le placard de gauche se trouve le tableau électrique avec le disjoncteur et trois boîtiers non identifiés qui semble peut être, être destinés au fonctionnement des vieux climatiseurs.

Plafond en peinture blanche bon état.

Ce couloir chambres distribue à gauche sur une chambre, à droite la deuxième chambre et sur la salle de bains et le WC.

Chambre de gauche :

Une porte creuse.

Sol en carrelage ancien, mais bon état, avec plinthes périphériques en bois.

Murs en papier peint, en mauvais état.

Un vieux climatiseur mural, très vétuste.

Plafond en peinture, état défraîchi, d'usage.

Une porte fenêtre sur menuiserie en bois avec simple vitrage et le même principe que dans la salle de séjour avec une deuxième fenêtre sur menuiserie en bois, simple vitrage formant isolation.

Entre les deux fenêtres se trouve le volet roulant en bois avec manivelle.

Cette porte fenêtre donne sur un balcon côté EST, côté parking.

Les menuiseries des fenêtres sont dans un état vétuste.

Chambre de droite :

Sol en carrelage ancien, mais bon état.

Plinthes périphériques en bois.

Murs en papier peint bon état.

Plafond en peinture bon état.

Un climatiseur mural plus récent que les précédents.

Cette pièce comporte deux fenêtres.

Sur le côté gauche une fenêtre sur menuiserie en bois avec simple vitrage et volet roulant en bois ancien avec manivelle.

Cette fenêtre donne sur le balcon côté pignon SUD/OUEST.

Une deuxième grande baie vitrée avec comme précédemment une double portes fenêtres.

Les portes fenêtres sont sur châssis en bois avec simple vitrage, anciennes.

Entre les deux portes fenêtres, le volet roulant en bois à commande manuelle.

Cette porte fenêtre donne sur le balcon côté OUEST, côté Boulevard Kennedy avec la vue sur l'Hippodrome et la mer côté SUD.

Devant la salle de séjour et la chambre de droite, se trouve le balcon qui couvre l'appartement côté OUEST et dans le pignon SUD.

A partir de la salle de séjour et de la chambre de droite, on a une très belle vue directement sur l'Hippodrome et vers la mer.

Salle de bains :

Porte creuse.

Sol, revêtement en lino, état ancien.

Murs en papier peint état d'usage, ancien.

Plafond en peinture bon état.

Une vieille baignoire avec robinetterie mitigeur ancien.

Bandeau faïence murale autour de la baignoire, état ancien, un vieux lavabo sur équerre avec robinetterie mitigeur ancien.

Une petite fenêtre ancienne avec menuiserie en bois, état ancien et vitrage martelé.

Un ballon d'eau chaude.

WC :

Sol en petits carreaux, état d'usage ancien avec plinthes périphériques en carrelage.

Murs en papier peint bon état d'usage.

Plafond en peinture, bon état.

Un WC avec chasse d'eau dorsale ancien.

Une fenêtre menuiserie en bois avec vitrage martelé.

Remarques générales :

L'appartement très lumineux, et très bien ensoleillé.

Sur le balcon, le vitrage séparatif par rapport à l'appartement voisin est cassé.

Sur le balcon se trouve un vieux moteur de climatisation hors d'usage.

Les stores en toile sur le balcon sont complètement hors d'usage, les bras sont complètement rouillés, hors d'usage.

Surface :

Entrée 3.55 m²

Cuisine 7.00 m²

Dégagement dont placards 1,75m² 6.05 m²

Chambre 1 11.15 m²

W.c. 1.50 m²

Salle de bains 3.90 m²

Chambre 2 12.95 m²

Séjour 17.90 m²

Totaux m² 64.00 m²

Balcon 1 12.70 m²

Balcon 2 2.20 m²

LE LOT NUMERO 23 (VINGT TROIS) : une cave

A partir du hall d'entrée de la cage d'escaliers C on accède au sous-sol. Dans le sous-sol, à droite, prendre le couloir côté droit de l'escalier et c'est la première porte à droite qui porte le n°23. Porte en bois à clair-voie.

LE LOT N° 662 : Un parking portant le numéro 62

Le parking ne se trouve pas au droit de l'immeuble, il ne fait pas partie des parkings qui sont sur l'arrière de l'immeuble où se trouve l'appartement.

Il faut accéder par un portail (fermé à télécommande) qui se trouve au niveau de l'entrée n°17 Bd Kennedy, à droite de l'agence St Pierre Immobilier.

Il faut poursuivre à l'intérieur jusqu'au fond ; dernier parking au fond à gauche. Parking qui porte le n°62 au sol.

A partir du parking, par l'intérieur on peut rejoindre à pied l'immeuble ou se trouve l'appartement un peu plus loin.

Entre le n°17 et le n°31 du Bd Kennedy, il y a plusieurs immeubles, qui comportent sur l'arrière tout un ensemble de parkings. Cette zone de parkings est cloisonnée par des clôtures avec des passages piétons ouverts.

Le portail voiture permettant d'accéder au parking n°62 se trouve comme indiqué ci-dessus à la hauteur du n°17, mais à pied on peut circuler entre l'immeuble et le parking.

➤ **Certificat d'urbanisme informatif** : voir détail joint

DIAGNOSTICS TECHNIQUES : établis par Monsieur Etienne METAYER
Expert du Cabinet VAN DE PERRE EXPERTISES, 2 Rue du Commandant
Asquier (06270) VILLENEUVE LOUBET.

SUPERFICIE LOI CARREZ : 64 m²

Voir détail joint.

Établie en application de la Loi du 18 Décembre 1996 dite Loi Carrez et de son
Décret d'application du 23 Mai 1997 portant définition de la superficie privative
d'un lot de copropriété.

Il en résulte généralement une superficie plus ou moins inférieure à la superficie
globale des locaux selon le plan d'origine ou descriptif du fait que ne sont pas
pris en considération toutes surfaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 m,
toutes parties communes à jouissance privative, conduits, gaines, cages
d'escaliers cloisonnées, marches d'escaliers, embrasures des portes et fenêtres,
épaisseurs des murs et cloisons.

REPERAGE AMIANTE :

- qu'il n'a pas été repéré de matériaux ou produits susceptibles de
contenir de l'amiante.

Voir détail joint.

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES :

Il résulte d'un état du bâtiment relatif à la présence de termites
qu'il y a une absence d'indices d'infestations de termites.

Voir détail joint.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETTIQUE :

Voir détail joint.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE :

Il résulte du diagnostic établie que :

- l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies
pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin
d'éliminer les dangers qu'elle (s) présente (nt)

Voir détail joint.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

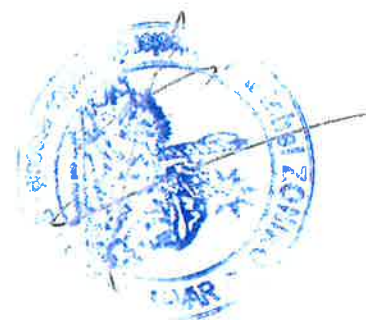
Voir détail joint.

A l'appui de mes constatations j'ai pris divers clichés photographiques ci-joint annexés.

Considérant mes opérations comme étant terminées, de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent PROCES VERBAL DESCRIPTIF.

Pièces Jointes :

- Schéma-plan non contractuel de l'appartement
 - Clichés photographiques
 - Extrait plan urbain
 - Extrait plan cadastral
 - Certificat de superficie
 - Rapport de repérage amiante
 - Rapport relatif à la présence de termites
 - Diagnostic de performance énergétique
 - Etat de l'installation intérieure d'électricité
 - État des risques naturels et technologiques
 - Certificat d'urbanisme informatif
 - PV d'AG DU 12.12.2017
-
- Divers clichés photographiques différents des lieux représentant :
 - Clichés n° 1 à 5, l'intérieur de l'appartement.
 - Clichés n°6 et 7, salle de bains et WC
 - Cliché n° 7, le balcon
 - Clichés n° 9, 10 et 11 , vue du balcon.
 - Clichés n°12, 13, la cave
 - Clichés n°14 et 15 , l'immeuble, façade avant.
 - Clichés n°16 et 17, l'immeuble façade arrière.
 - Clichés n° 18, 19 et 20, parking n°62



Mes opérations se sont déroulées entre les différentes phases, déplacement d'identification des lieux, recherches et prise de contacts, prise de rendez-vous, description sur place, réquisition états administratifs, photographies, rédaction du présent, préparation et mise en forme, sur une durée total de 5H00. 2H00 sur place + diligences indiquées ci-dessus et pièces jointes.

Détail du coût :
(Décret n° 2016--230 du 26/02/2016)

Émoluments Art A 444-28	220,94
Frais de transport Art A 444-48	7,67
Vacation(s) supplémentaire(s) Art. A 444-29 (75 x3)	225,00
Total hors taxes	453,61
Tva 20 %	90,72
Taxe fiscale	14,89

S/Total	559,22
Honoraires	350,00
Tva 20 %	70,00

Total TTC	979,22 €



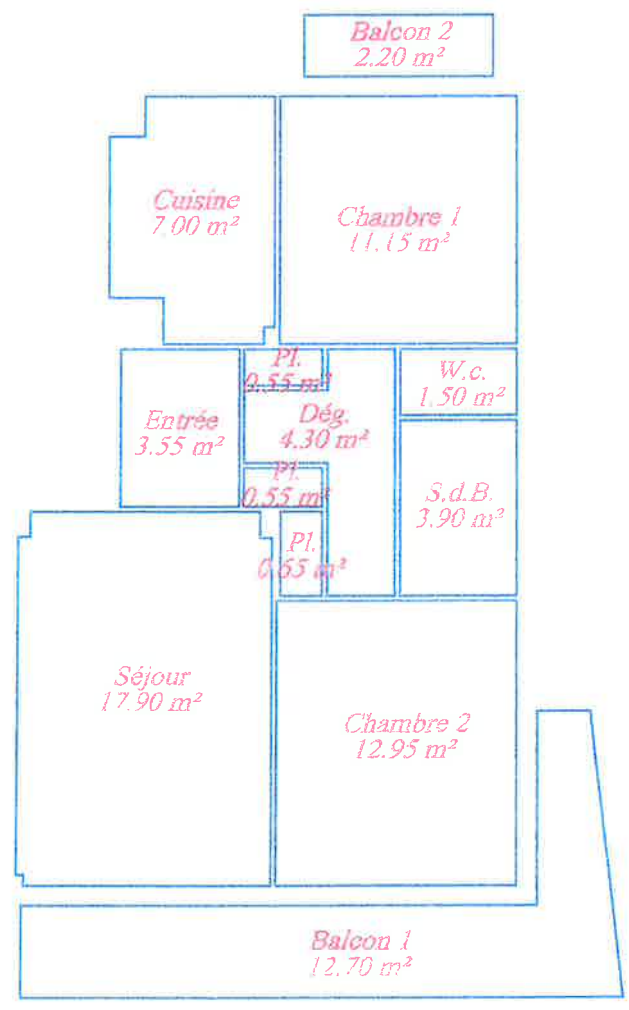


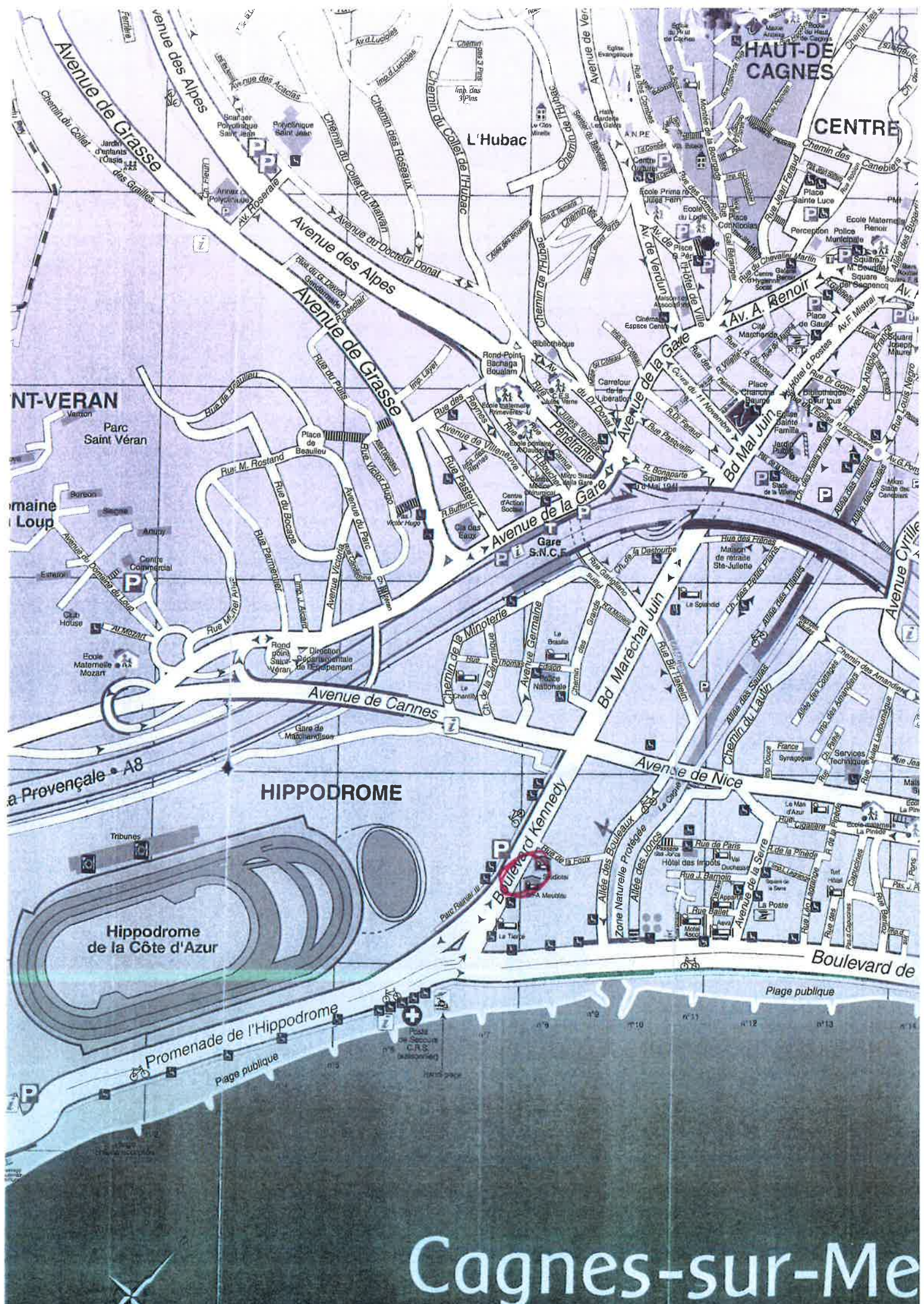
2 Rue Lieutenant Asquier
06270 Villeneuve Loubet
Tél. : 04 93 22 88 80
Fax : 04 93 22 99 24
vandeperre06@mac.com

immeuble en copropriété

31 Boulevard Kennedy
06800 Cagnes sur Mer

Dossier n° 7180114





HAUT-DÉ
CAGNES

CENTRE

L'Hubac

NT-VERAN

HIPPODROME

Hippodrome
de la Côte d'Azur

Cagnes-sur-Me

12



13



14



15



16



109



109



109

109



109



92



14



13

15



16



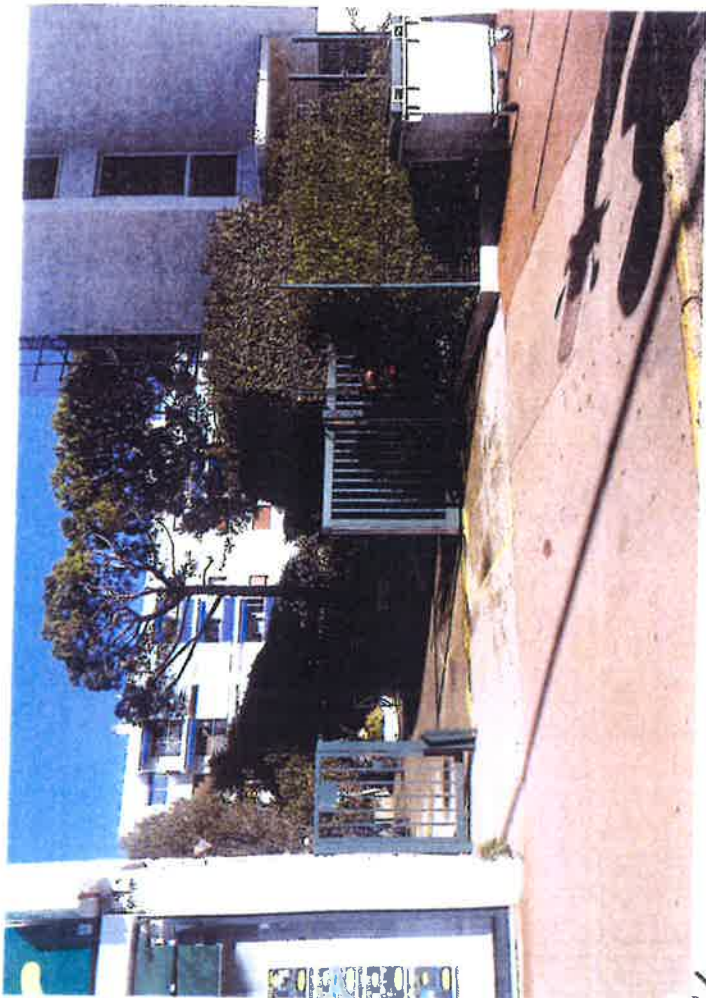
15

Minister de Justice
TENT-OU

12

23





20

21



19



Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
CAGNES SUR MER

Section : BI
Feuille : 000 BI 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 31/10/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2016 Ministère de l'Économie et des
Finances

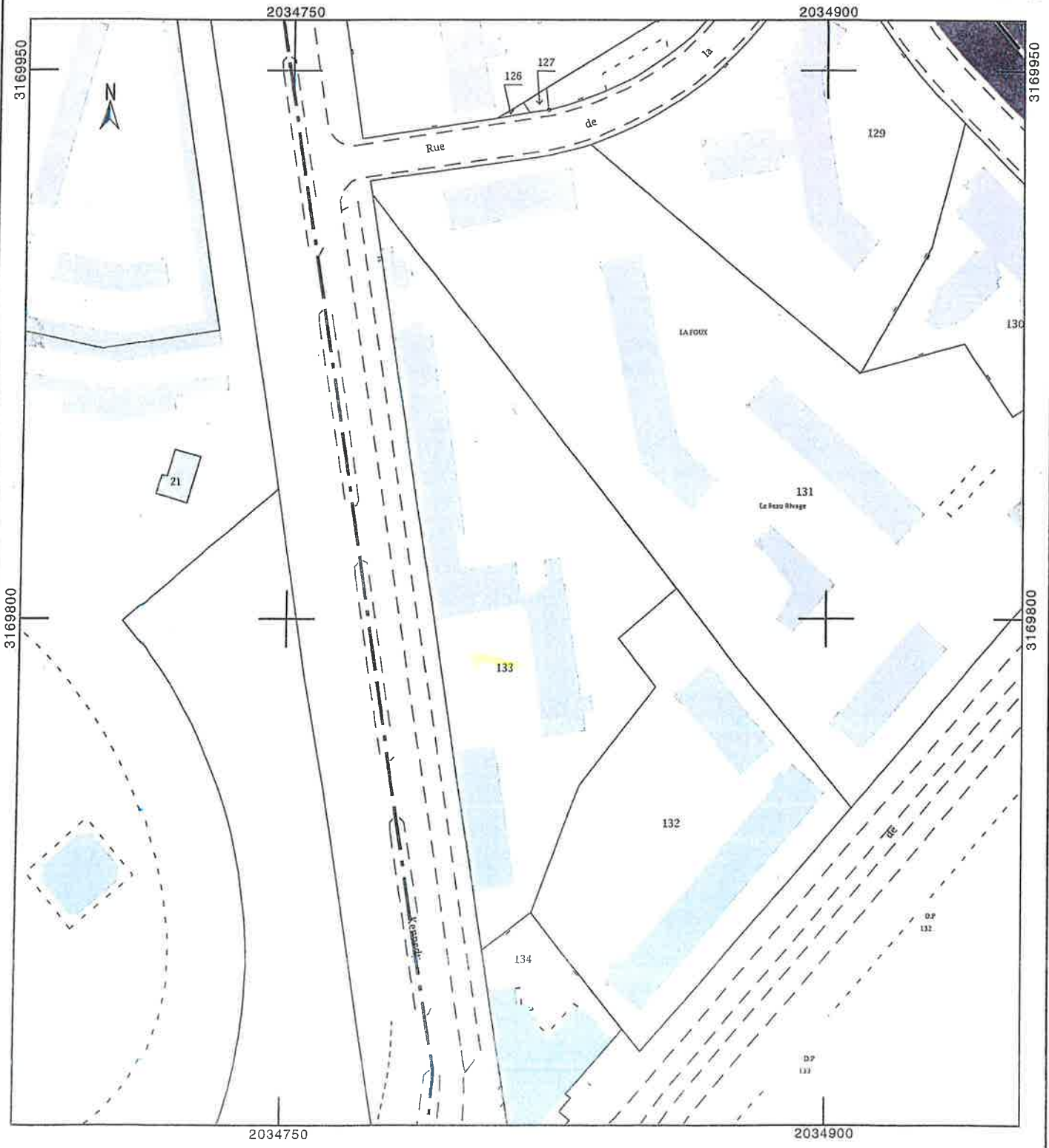
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
ANTIBES
40, chemin de la colle B.P. 129 06164
06164 Juan- les- Pins Cedex
tél. 04.92.93.77.33 -fax 04.92.93.30.66
cdf.antibes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





VAN DE PERRE Expertises
Monsieur Etienne METAYER
2 rue Lieutenant Asquier
06270 Villeneuve Loubet
Tél : 04.93.22.88.80
Fax : 04.93.22.99.24
email : vandeperre06@mac.com

Nos références : 7180114 ²⁷

**RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE
L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BÂTIS**

Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 ; arrêtés du 12 décembre 2012 et du 21 décembre 2012

Objet de la mission :

Pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la Santé Publique)

Propriétaire(s) du bien

Indivision KAZAZIAN

Donneur d'ordre

S.c.p. ZONINO & ERCOLI

184 Avenue Paul Cézanne

06700 SAINT LAURENT DU VAR

Désignation du bien

Type : Appartement

Lot(s) : 53

Cadastre : BI. 133

Étages(s) : 2° étage

Date De Construction : 1960

Nombre De Pièces Principales : 3 pièces principales

Dépendances : Cave lot n° 23, Parking extérieur lot n° 662

Adresse :

L'Auteuil C

31 Boulevard Kennedy

06800 CAGNES SUR MER

Date de la commande :

01/02/2018

Date de la visite :

06/02/2018

Date de remise rapport
au propriétaire :

06/02/2018

CONCLUSION DU RAPPORT

**Il n'a pas été repéré de matériaux ou produits susceptibles de
contenir de l'amiante**

Obligation(s) ou recommandation(s)

Aucune

Sommaire :

Présent rapport :	8 page(s)
Rapport(s) d'analyse(s) :	0 page(s)
Planche(s) photo(s) :	0 page(s)
Plan(s) et/ou Croqui(s) :	0 page(s)

Soit un total de 8 pages

Rappels réglementaires :

I. — Il est nécessaire 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.

II. — A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

III. — 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 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.

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

Informations générales :

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. 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 oeuvre 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.

Methodologie de repérage :

Lors de la première phase, l'opérateur de repérage recherche les matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique accessibles sans travaux destructifs. A cette fin, il examine de façon exhaustive toutes les différentes parties de l'immeuble bâti qui constituent le bâtiment et détermine les zones présentant des similitudes d'ouvrage et les zones homogènes. Les zones présentant des similitudes d'ouvrage permettent d'optimiser les investigations à conduire en réduisant le nombre de prélèvements pour analyse mentionné à l'article 4.

Lorsque, dans certains cas très exceptionnels qui doivent être justifiés par l'opérateur, certaines parties de l'immeuble bâti ne sont pas accessibles, l'opérateur de repérage le précise et en mentionne les motifs. Il émet les réserves correspondantes par écrit au propriétaire et lui préconise les investigations complémentaires qui devront être réalisées.

Lors de la deuxième phase, en prenant en compte les zones présentant des similitudes d'ouvrage, l'opérateur de repérage identifie et localise parmi les matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique ceux qui contiennent de l'amiante.

A cette fin, il conclut quant à la présence d'amiante dans ces matériaux et produits, pour chacun des matériaux et produits repérés à l'issue de la première phase, en fonction des informations et des moyens dont il dispose et de sa connaissance des matériaux et produits utilisés.

En cas de doute, il détermine les matériaux et produits dont il convient de prélever et d'analyser un ou des échantillons pour pouvoir conclure quant à la présence d'amiante.

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-24 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de ces matériaux et produits sont réalisées par un organisme accrédité. L'opérateur de repérage veille à la traçabilité des échantillons prélevés. Il transmet au laboratoire d'analyse une fiche d'accompagnement. A réception des résultats d'analyse, l'opérateur de repérage veille à la cohérence des résultats.

L'opérateur conclut définitivement à l'absence ou à la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Dans sa conclusion, l'opérateur de repérage précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou l'absence d'amiante.

Pour chacun des matériaux et produits repérés, en fonction de sa connaissance des matériaux et produits utilisés, il atteste, le cas échéant, de la présence d'amiante. Dans ce cas, il précise dans sa conclusion que le critère qui lui a permis de conclure est son jugement personnel.

Lors de la troisième phase, l'opérateur de repérage évalue par zone homogène et pour chaque matériau ou produit contenant de l'amiante :

- son état de conservation au moment du repérage ;
- le risque de dégradation lié à son environnement, dans les conditions actuelles d'utilisation des locaux de la zone homogène.

Pour réaliser son évaluation, l'opérateur de repérage s'appuie sur les critères et la grille d'évaluation définis en annexe I de l'arrêté du 12 décembre 2012. Sur la base de l'évaluation de l'état de conservation et du risque de dégradation des produits et matériaux contenant de l'amiante, l'opérateur de repérage émet des recommandations de gestion adaptées au besoin de protection des personnes.

Ces recommandations consistent en :

1. Soit 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.

2. Soit 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.

3. Soit 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. L'opérateur de repérage peut apporter des compléments et précisions à ces recommandations en fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation.

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds
Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parties verticales intérieures	
Murs, Cloisons, "en dur" et Poteaux (périphériques et Intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtements durs (plaques de menuiseries)
	Revêtements durs (amiante-ciment)
	Entourage de poteaux (carton)
	Entourage de poteaux (amiante-ciment)
	Entourage de poteaux (matériaux sandwich)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Entourage de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
	Enduits projetés
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Panneaux de cloison
	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipement intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volet coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordure	Conduits
4. Façades extérieures	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
Bandages et façades légères	Bardeaux bitumineux
	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eau pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eau usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

Documents remis par le propriétaire pour l'exécution de la présente mission :

Aucun

Personnes présentes :

Mandant

Opérateur de repérage :

Monsieur Etienne METAYER

Compagnie d'assurance :

Allianz, n° de police 53712922 (valable jusqu'au 31/03/2018)

Certification de compétence :

Le Présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par LCC QUALIXPERT - 17 Rue Borrel, 81100 CASTRES.

Le N° du certificat est C0817 délivré le 28/04/2013 et expirant le 27/04/2018.

Prélèvement(s) effectué(s) avec emplacement, numéro et date :

Aucun

Laboratoire d'analyse :

Sans objet

Parties de bâtiment contrôlées :

Entrée, Cuisine, Dégagement, Chambre 1, W.c., Salle de bains, Chambre 2, Séjour, Balcon 1, Balcon 2, Cave, Parking extérieur

NOTA : Les éléments cachés par des revêtements de décoration comme de la moquette, du parquet, des panneaux de bois ou d'isolant, des cloisons ou tout autre matériau pouvant masquer un élément contenant de l'amiante, n'ont pu être contrôlés par manque d'accessibilité. »- « Les parties d'ouvrage et les éléments contenant de l'amiante inclus dans la structure du bâtiment, dans les gaines closes ou les encadrements n'ont pu être contrôlés, notre mission n'étant pas destructive.

Parties de bâtiment non contrôlées et justification :

Aucune

Localisation des matériaux et produits repérés de la liste A :

Matériau ou produit	Localisation (voir plan(s), croqui(s), ou planche photos jointes)	Présence Amiante	Critères permettant de justifier de la présence ou de l'absence d'amiante
Néant			

Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante de la liste A :

Matériau ou produit	Localisation (voir plan (s), croqui(s), ou planche photos jointes)	Protection physique	Etat dégradation	Niveau d'exposition aux circulations d'air	Niveau d'exposition aux chocs et vibrations	Mesures (Obligations associées)
Néant						

Obligation(s) des matériaux et produits contenant de l'amiante de la liste A :

Aucune

Localisation des matériaux et produits repérés de la liste B :

Matériau ou produit	Localisation (voir plan(s), croqui(s), ou planche photos jointes)	Présence Amiante	Critères permettant de justifier de la présence ou de l'absence d'amiante
Néant			

Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante de la liste B :

Matériau ou produit	Localisation (voir plan(s), croqui(s), ou planche photos jointes)	Protection physique	Etat dégradation	Etendue de la dégradation	Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau	Type de recommandation
Néant						

Légende des types de recommandations (tableau suivant) :

EP = évaluation périodique

AC1 = action corrective de premier niveau

AC2 = action corrective de second niveau

304

Nos références :

7180114

Recommandation(s) des matériaux et produits contenant de l'amiante de la liste B

Aucune

Constatations diverses:

Aucune

Rapport réalisé le 06/02/2018 à Villeneuve Loubet,
Monsieur Etienne METAYER

NOTA 1 : Les résultats du présent diagnostic ne se rapportent qu'aux parties de l'immeuble bâti pour lesquelles une mission a été confiée à l'opérateur de repérage, ainsi qu'aux éléments de la construction accessibles lors de l'intervention de l'opérateur de repérage.

NOTA 2 : le rapport ne peut être reproduit qu'intégralement

Nous vous proposons de revenir sur les lieux du diagnostic pour une visite complémentaire des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés. Ceci à la requête expresse du client dès lors qu'il aura rendu accessible les éléments non vérifiés (frais de déplacement et rédaction des documents définis par avenant au présent constat, et restant à la charge du client).



VAN DE PERRE Expertises
Monsieur Etienne METAYER
2 rue Lieutenant Asquier
06270 Villeneuve Loubet
Tél : 04.93.22.88.80
Fax : 04.93.22.99.24
email : vandeperre06@mac.com

Nos références : 7180114

35

ÉTAT DU BÂTIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES (3 PAGES)

Objet :

Document Valable 6 Mois

La présente mission consiste à établir l'état du bâtiment relatif à la présence de termites, pour l'exonération de garantie de vice caché du vendeur d'un immeuble bâti dans les zones délimitées par arrêté préfectoral ; et ce, en référence à la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, modifiée par l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 5 septembre 2006

Textes réglementaires :

Réalisé selon la norme NF P 03-201.

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 133-6, L. 271-4 à L. 271-6, R. 133-1, R. 133-3 et R. 133-7.

En application de la loi 99 471 du 08/06/1999 tendant à protéger les acquéreurs et les propriétaires d'immeubles contre les Termites et autres insectes xylophages et son décret d'application du 07/07/2000.

En conformité avec l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de Termites.

Désignation du bien

Propriétaire(s) du bien

Type : Appartement

Indivision KAZAZIAN

Lot(s) : 53

Cadastre : BI. 133

Etages(s) : 2° étage

Nombre De Pièces Principales : 3 pièces principales

Dépendances :

Cave lot n° 23, Parking extérieur lot n° 662

Adresse :

L'Auteuil C
31 Boulevard Kennedy
06800 CAGNES SUR MER

Donneur d'ordre

S.c.p. ZONINO & ERCOLI

184 Avenue Paul Cézanne
06700 SAINT LAURENT DU VAR

Date de la visite (et temps passé sur site) :
06/02/2018 (45 minutes)

Personne(s) présentes sur le site lors de la visite :
Mandant

Document(s) fourni(s) :
Aucun

Identification des parties du bâtiment n'ayant pu être visitées et justification :
Aucune

« L'état est effectué dans/sur toutes les parties visibles et accessibles sans sondages destructifs. Le contrôle du bien se limite aux parties visibles et accessibles. A la charge du client de rendre accessibles et visibles toutes les parties du bien. »

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

« Toutes les pièces de bois accessibles sont sondées. Le gros oeuvre d'un bâtiment, l'intérieur des murs, des planchers, les poutres plâtrées, les combles inaccessibles, la charpente non visible (plafond sous charpente), faux plafond, toutes les parties habillées (papiers peints, moquettes, polystyrène, tissus, PVC, lambris, plinthes, carrelage) restent des parties inaccessibles. »

Iva FR43330291897 | Siret 530291897000111 | Ape 743B | Assurance : Allianz 53712922 31/03/2018

Identification des parties du bâtiment visitées et résultat du diagnostic (identification des éléments infestés par les termites ou ayant été infestés et ceux qui ne le sont pas)

Parties d'immeuble bâties et non bâties visitées	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments à examiner	Résultat du diagnostic d'infestation
Entrée	Sol en carrelage, plinthes en bois, murs en peinture, plafond en peinture, porte en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Cuisine	Sol en carrelage, plinthes en carrelage, murs en peinture, plafond en peinture, porte en bois, fenêtre en bois, volets en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Dégagement	Sol en carrelage, plinthes en bois, murs en peinture, plafond en peinture, porte en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 1	Sol en carrelage, plinthes en bois, murs en papier peint, plafond en peinture, porte en bois, fenêtre en bois, volets en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
W.c.	Sol en carrelage, plinthes en carrelage, murs en papier peint, plafond en peinture, porte en bois, fenêtre en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle de bains	Sol en linoléum, plinthes en carrelage, murs en papier peint, plafond en peinture, porte en bois, fenêtre en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 2	Sol en carrelage, plinthes en bois, murs en papier peint, plafond en peinture, porte en bois, fenêtre en bois, volets en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Séjour	Sol en carrelage, plinthes en bois, murs en papier peint, plafond en peinture, fenêtre en bois, volets en bois	Absence d'indices d'infestation de termites
Balcon 1		Absence d'indices d'infestation de termites
Balcon 2		Absence d'indices d'infestation de termites
Cave		Absence d'indices d'infestation de termites
Parking extérieur		Absence d'indices d'infestation de termites

CONCLUSION

Absence d'indices d'infestation de termites.

Synthèse :

Aucune

Opérateur ayant effectué l'état relatif à la présence de termites :

Monsieur Etienne METAYER

Compagnie d'assurance :

Allianz, n° de police 53712922 (valable jusqu'au 31/03/2018)

Certification de compétence :

Le Présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par LCC QUALIXPERT - 17 Rue Borrel, 81100 CASTRES.

Le N° du certificat est C0817 délivré le 13/09/2017 et expirant le 12/09/2022.

Constatations diverses

Aucune

Présence d'indices d'infestations de termites aux abords du bâtiment : Non.

Aucune

Présence d'indices d'infestations des autres agents de dégradations biologiques du bois : Non.

Aucune

Moyens d'investigations utilisés :

Examen visuel sur les parties visibles et accessibles, avec sondages manuels à l'aide d'outils à main (poinçons...) sur l'ensemble des éléments en bois du bâti et non bâti (dans la limite de 10 mètres de distance par rapport à l'emprise du ou des bâtiments). Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

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

« Les stocks de bois et matériaux divers dans le bien ou à proximité du bien contrôlé ne peuvent être déplacés par nos soins, ces travaux restant à la charge du client. »: « Notre responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés. Nous vous proposons de revenir sur les lieux du diagnostic pour une visite complémentaire des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés. Ceci à la requête expresse du client dès lors qu'il aura rendu accessible les éléments non vérifiés (frais de déplacement et rédaction des documents définis par avenant au présent constat, et restant à la charge du client). »

Rapport réalisé le 06/02/2018 à Villeneuve Loubet, Monsieur Etienne METAYER

NOTA 1 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

NOTA 2 : Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

N° : 7180114
 Référence du logiciel validé : Imm'PACT DPE Version 7A
 Valable jusqu'au : 05/02/2028
 Type de bâtiment : Appartement
 Année de construction : entre 1948 et 1974
 Surface habitable : 64 m²
 Adresse : L'Auteuil C - 31 Boulevard Kennedy 06800
 CAGNES-SUR-MER

Date de visite : 06/02/2018
 Date d'établissement : 06/02/2018
 Diagnostiqueur : Etienne Metayer
 VAN DE PERRE Expertises – 2 Rue Lieutenant Asquier -
 06270 VILLENEUVE-LOUBET
 Tél. : 04 93 22 88 80
 Email : vandepierre06@mac.com
 Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences ont été certifiées par LCC QUALIXPERT 17 rue Borrel, 81100 CASTRES. Le N° du certificat est C0817 délivré le 12/09/2017 et expirant le 11/09/2022.

Propriétaire :
 Nom : Indivision KAZAZIAN

Consommations annuelles par énergie

Pour le chauffage (et le refroidissement, le cas échéant), obtenues au moyen des factures d'énergie du logement, prix des énergies indexés au 15/08/2015 (en l'absence de prix de l'énergie mentionné dans les relevés).

Pour l'ECS, obtenues par la méthode 3CL-DPE, version 1.3, prix moyen des énergies indexés au 15/08/2015.

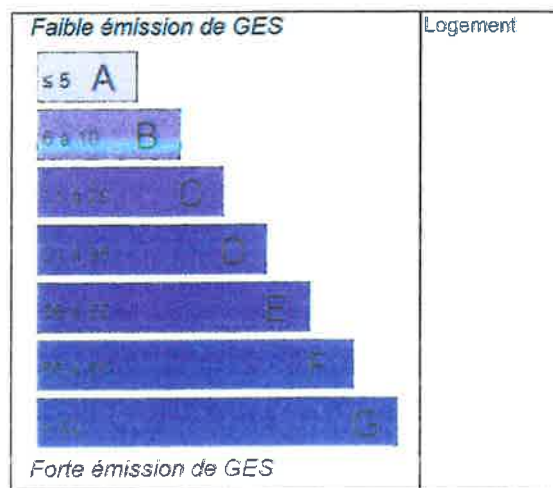
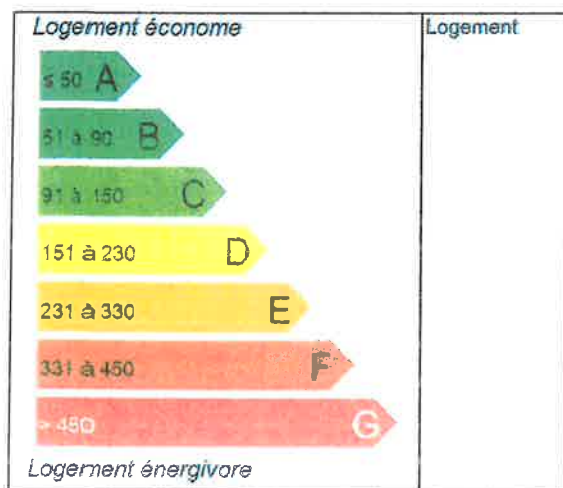
	Moyenne annuelle des consommations	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie dans l'unité d'origine	détail par énergie et par usage en kWh _{EF}	détail par usage en kWh _{EP}	
Chauffage	-	-	-	-
Eau chaude sanitaire	-	- Electrique : 1902 kWh _{EF}	4907 kWh _{EP}	208 € TTC
Refroidissement	-	-	-	-
Abonnements	-	-	-	93 € TTC
CONSUMMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENSES	-	- Electrique : 1902 kWh _{EF}	4907 kWh _{EP}	301 € TTC

Consommations énergétiques
 (en énergie primaire)
 pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Émissions de gaz à effet de serre (GES)
 pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation réelle : - kWh_{EP}/m².an

Estimation des émissions : - kgCO₂/m².an



Du fait de l'absence de relevé annuel des consommations, les étiquettes Consommations énergétiques et Emissions de gaz à effet de serre ne peuvent être calculées

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
Murs : - Mur 1 : béton banché, ép. 25 cm, non isolé(e)	Chauffage : Installation de chauffage - Chauffage 1, chaudière, énergie gaz naturel, chauffage collectif ; année de fabrication : inconnue	ECS : - Ecs 1, chauffe-eau standard, énergie électrique, Ecs individuel ; accumulation : 100 l
Toiture : - pas de paroi déperditive	Emetteurs : - emetteur 1 : radiateurs sans robinets thermostatiques, année de fabrication : inconnue	Ventilation : - Système de ventilation par entrées d'air hautes et basses
Menuiseries : - Porte-fenêtre battante sans soubassement 1, Fenêtre 2 : bois, simple vitrage - Porte 1 : simple en bois, opaque pleine	Refroidissement : - sans objet	
Plancher bas : - pas de paroi déperditive	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : - sans objet	
Energies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0 kWh_{ep}/m².an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : - aucun		

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Usages recensés

Le diagnostic ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, les procédés industriels ou spécifiques (cuisson, informatique, etc.) ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du logement indiquée par les compteurs ou les relevés.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic. Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.

Diagnostic de performance énergétique - logement (6.2)

CONSEILS POUR UN BON USAGE

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Régulez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19°C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors-gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10% d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.

- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et de nettoyer régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40% de leur efficacité lumineuse.

Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

Diagnostic de performance énergétique

Fiche technique

Cette page recense les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique.
 En cas de problème, contacter la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr).

Catégorie	Donnée d'entrée	Valeur renseignée
Généralités	Département	06 - Alpes Maritimes
	Altitude	15 m
	Zone thermique	Zone hiver : 3, zone été : 4
	Type de bâtiment	Appartement
	Année de construction	1974
	Surface habitable	64 m ²
	Nombre de niveaux	1
	Hauteur moyenne sous plafond	2,5 m
	Nombre de logements du bâtiment	1
	Inertie du lot	Très lourde
Systèmes	Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire	Installation d'ECS 64 m ² - Ecs 1 : chauffe-eau standard (énergie : électrique) avec accumulation verticale 100 l ; production en volume habitable, alimentant des pièces contiguës

Explication des écarts possibles entre les consommations issues de la simulation conventionnelle et celles issues des consommations réelles :

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :

	Bâtiment à usage principal d'habitation						Bâtiment ou partie de bâtiment à usage principal autre que d'habitation
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel quand un DPE a déjà été réalisé à l'immeuble	DPE non réalisé à l'immeuble		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel	
				Appartement avec systèmes individuels de chauffage et de production d'ECS ou collectifs et équipés de comptages individuels			
	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948		Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948		
Calcul conventionnel		X			X		
Utilisation des factures	X		A partir du DPE à l'immeuble	X		X	X

Pour plus d'informations :
www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique performance énergétique
www.ademe.fr



VAN DE PERRE EXPERTISES

2 Rue Lieutenant Asquier -
06270 VILLENEUVE-LOUBET

Compagnie d'assurance : ALLIANZ
N° de police : 53712922 valable jusqu'au 31/03/2018

Tél. : 04 93 22 88 80
Fax : 04 93 22 99 24
Email : vandeperre06@mac.com
Site web :
Siret : 53029189700011
Code NAF : 7120B
N° TVA : FR43530291897
N° RCS : ANTIBES 530291897

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

Arrêté du 10 août 2015

Réalisation du Diagnostic de Sécurité des installations intérieures d'électricité à usage domestique réalisé à l'occasion de la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation FD C 16-600 juin 2015

Le diagnostic a pour objet d'identifier par des contrôles visuels, des essais et des mesures les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes.

Les exigences techniques faisant l'objet du présent diagnostic procèdent de la prévention des risques liés à l'état de l'installation électrique et à son utilisation (électrisation, électrocution, incendie).

En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

E.3. Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations, ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ont pu être vérifiés.
- Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

Observations

Il n'existe pas d'observation particulière à un contrôle.

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

F / Anomalies identifiées :

Numéro article(1)	Libellé et localisation des anomalies	Libellé des mesures compensatoires correctement mises en œuvre (2)	Précision	Localisation
3.3.6.a.1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.	-	Mettre en place un dispositif différentiel 30mA en tête de l'installation	Appartement
3.3.6.a.2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre.	-	-	Chambres
3.3.6.a.3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.	-	Mettre en place un dispositif différentiel 30mA en tête de l'installation	Appartement
3.3.7.a	Au moins un conduit métallique en montage apparent ou encastré, comportant des conducteurs, n'est pas relié à la terre.	-	-	Appartement
3.3.9.b	Au moins une boîte de connexion métallique en montage apparent ou encastré n'est pas reliée à la terre.	-	-	Placard déagagement
4.3.c	Plusieurs circuits disposent d'un conducteur neutre commun dont les conducteurs de phase ne sont pas regroupés sous la même protection contre les surintensités.	-	-	Tableau de répartition
4.3.f.1	La section des conducteurs de la canalisation alimentant le seul tableau n'est pas adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement.	-	La section des conducteurs entre le disjoncteur général et le tableau de répartition est trop faible	Tableau de répartition
6.3.1.a	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier - respect des règles de protection contre les chocs électriques liées aux zones).	-	Socle de prise non connecté au réseau de terre	Salle de bains
7.3.a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.	-	Boite de dérivation ouvertes	Placard déagagement
7.3.d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.	-	Connexion de conducteurs par "domino"	Appartement
8.3.e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.	-	-	Appartement

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification utilisée.

(2) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

(*) Avertissement : La localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

G.1 / Informations complémentaires :

Numéro article(2)	Libellé des informations	Observation	Localisation
11.a.3	Aucun dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.		
11.b.2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.		
11.c.2	Au moins un socle de prise de courant n'a pas un puits de 15 mm.		

(2) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification utilisée.

G.2 / Constatations diverses :

Numéro article(5)	Libellé des constatations diverses	Observation	Localisation
4.3.a.2	Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase. : Non vérifiable	Non visible	Appartement
5.3.b	Section satisfaisante du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire : Non vérifiable	Non visible	Appartement
E.1.d	Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> • installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ; • le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ; • parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les appareils d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées ; 	-	Immeuble
5.3.d	Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire sur les éléments conducteurs et masses : Non vérifiable	Non visible	Appartement
4.3.h	Aucun point de connexion de conducteur ou d'appareillage ne présente de trace d'échauffement. : Non vérifiable	Non visible	Appartement
2.3.1.h	Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité). : Non vérifiable	- L'installation intérieure d'électricité n'était pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement des dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel n'ont pu être effectuées.	Appartement
3.3.6.b	Eléments constituant les conducteurs de protection appropriés : Non vérifiable	Non visible	Appartement
3.3.6.c	Section satisfaisante des conducteurs de protection : Non vérifiable	Non visible	Appartement

(5) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification utilisée.

Etat de l'Installation Intérieure d'électricité

H / Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pas pu être visitées et justification

Nom de la pièce	Justification
Néant	

Date de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée : le : 06/02/2018
Visite effectuée : par : Etienne Metayer
Rapport édité : le : 06/02/2018
à : VILLENEUVE-LOUBET



Annexes

Annexe 1 / 1

	correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut entraîner des risques d'électrisation, voire d'électrocution.
10	<p>Piscine privée ou bassin de fontaine: Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
(6) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification utilisée.	

1 / Informations complémentaires

Correspondance avec le domaine d'informations (7)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
11	<p>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture de conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p> <p>Socles de prise de courant de type à obturateurs : L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.</p> <p>Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.</p>
(7) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification utilisée.	

Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble. En application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral:

n° IAL06027060203 du 03/02/2006 mis à jour le 11/05/2012

Adresse de l'immeuble 31 boulevard Kennedy code postal 06800 commune CAGNES-SUR-MER
Parcelle : BI n°133

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N 1 oui X non

prescrit	anticipé	approuvé	X	¹ date	27/11/2002
-----------------	-----------------	-----------------	---	-------------------	------------

¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation X	crue torrentielle	remontée de nappe			Avalanche
cyclone	mouvement de terrain	sécheresse géotechnique			feu de forêt
séisme	volcan	autres			

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

- 1/ Copie du plan de zonage réglementaire du PPR incendie de forêt approuvé le 11/05/2012.
- 2/ Copies des Plans de zonage du PPR inondation de la rivière La Cagnes, Le Malvan, Le Vallon des Vaux et Le Loup approuvé le 27/11/2002.

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN 2 oui X non

² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M 3 oui non X

prescrit	anticipé	approuvé		³ date	
-----------------	-----------------	-----------------	--	-------------------	--

³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

	mouvement de terrain	autres			
--	----------------------	--------	--	--	--

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM 4 oui non X

⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé 5 oui non X

⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique	effet thermique	effet de surpression			
---------------	-----------------	----------------------	--	--	--

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui non X

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement 6 oui non X

> L'immeuble est situé en zone de prescription 8 oui non X

⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	faible	modérée	moyenne	forte

X

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui non X

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui X non

* catastrophe naturelle, minière ou technologique

vendeur / bailleur Indivision KAZAZIAN date / lieu 06/02/2018 acquéreur / locataire

Localisation du bien immobilier concerné

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
CAGNES SUR MER

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
ANTIBES
40, chemin de la colle B.P. 129 06164
06164 Juan- les- Pins Cedex
tél. 04.92.93.77.33 -fax 04.92.93.30.66
cdif.antibes@dgfi.fr

Section BI
Feuille : 000 BI 01

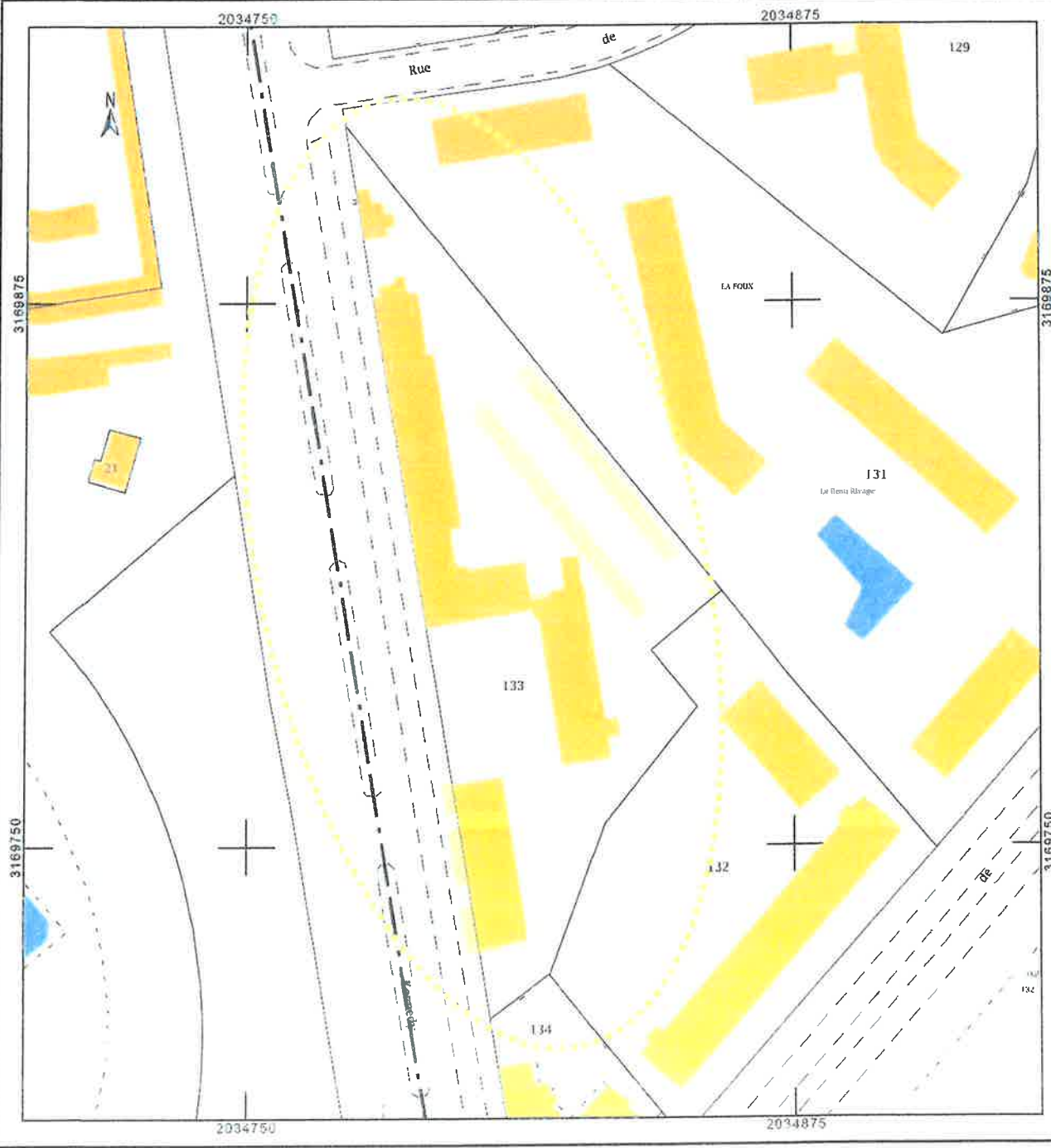
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition 1/1250

Date d'édition : 06/02/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



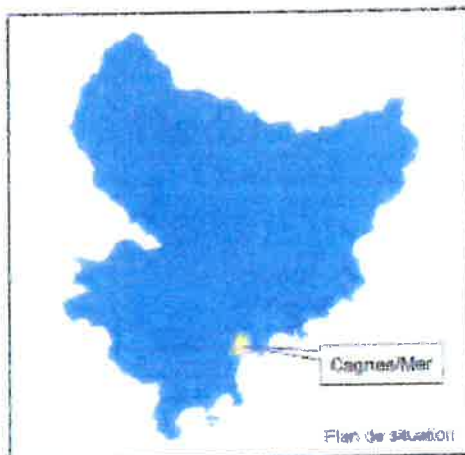
Localisation du bien immobilier sur le plan cadastral



COMMUNE DE CAGNES-SUR-MER

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

Carte du zonage partie SUD



Echelle : 1/5 000 ème







Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
02940 3143

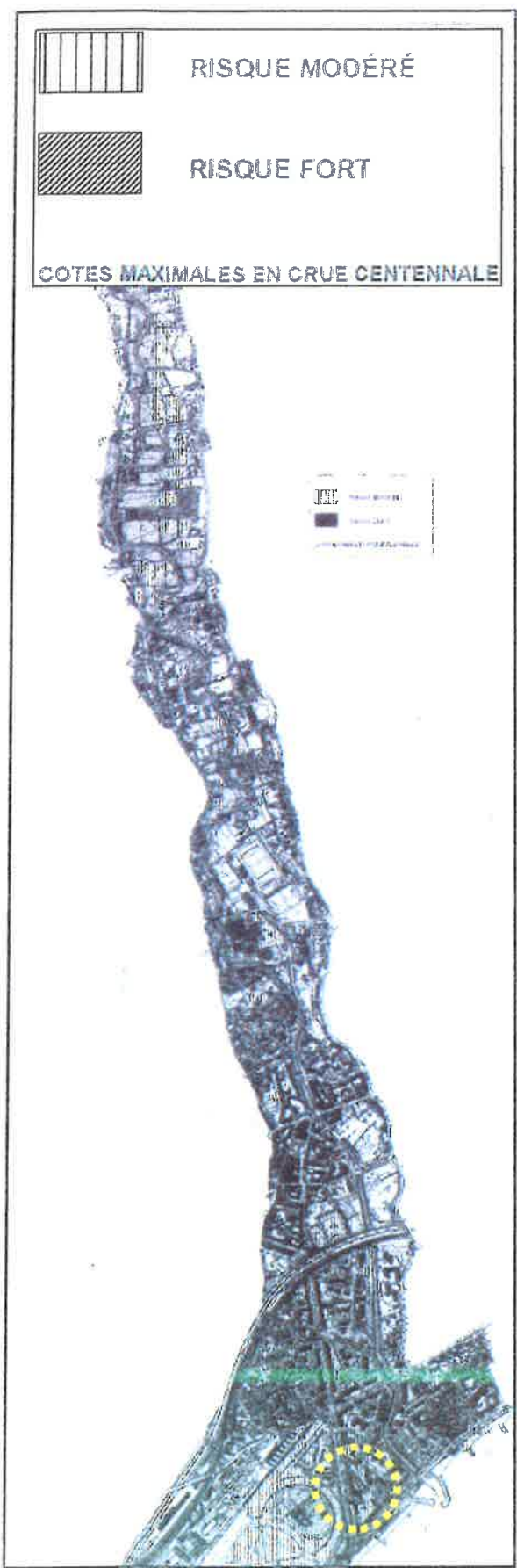
Gérard GAVORY

avril 2012

PRESCRIPTION du PPRIF : Arrêté du 16 décembre 2003
DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL : du 04 avril 2011
ENQUETE : du 12 septembre 2011 au 14 octobre 2011
APPROBATION du PPRIF : Arrêté du 11 MAI 2012
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER ALPES-MARITIMES SERVICE EAU RISQUES

Zonage PPRIF :

-  Zone Non Réglementée par le PPRIF
-  B2 - Zone de risque faible
-  B1 - Zone de risque modéré
-  B1a - Zone de risque modéré à prescriptions particulières
-  R0 - Zone de risque fort défendable après travaux
-  R - Zone de risque fort



PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE
CAGNES-SUR-MER

RIVIÈRE LA CAGNE

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES
NATURELS PREVISIBLES D'INONDATION

PLAN DE ZONAGE

Septembre 2007

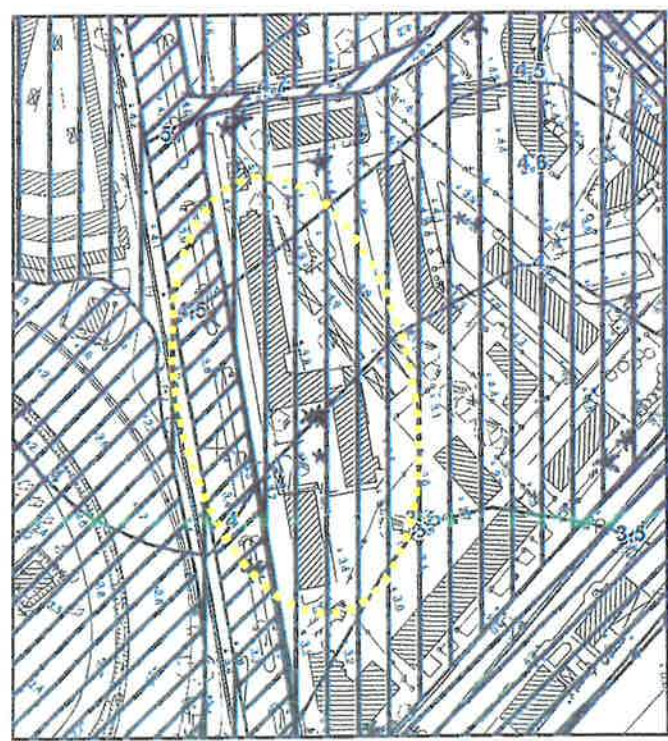
INSTRUMENTÉ PAR LE COMMISSAIRE EN CHARGE DES SERVICES DÉPARTEMENTAUX DE LA PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES
DELIBÉRÉ PAR LE BUREAU D'ÉTAT MAJOR
ADAPTÉ PAR :
APPROUVÉ PAR :

COMMISSAIRE EN CHARGE DES SERVICES DÉPARTEMENTAUX DE LA PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES

SAFEGE CETIS

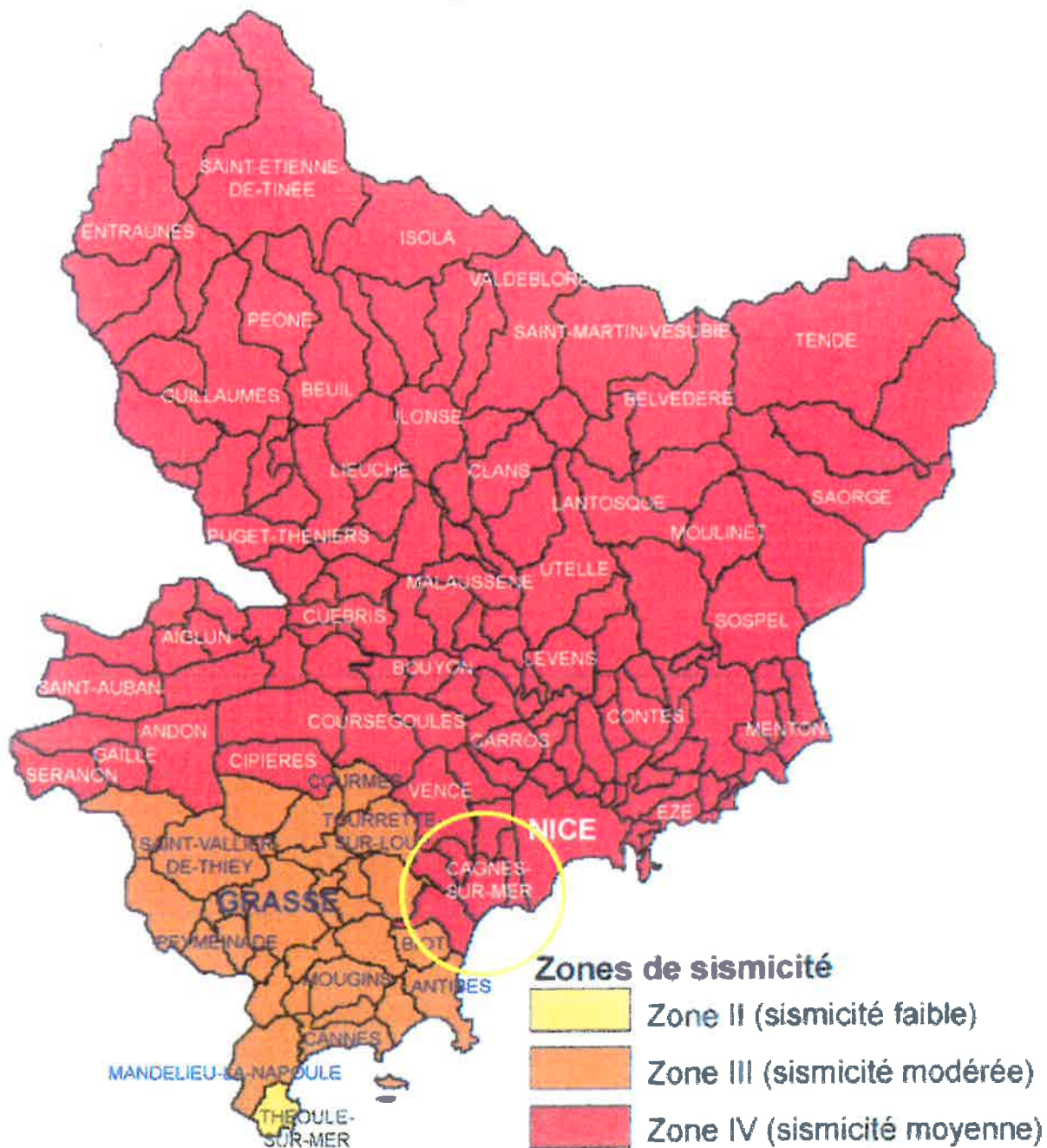
Ingénierie - Conseil

1998 - 2007



Le bien immobilier est situé en zone à risque modéré d'inondation, réglementée par ce PPR. Règlement : http://observatoire-regional-risques-paca.fr/sites/default/files/information/PPRN_IN_06027_2001_Reg.pdf

Le zonage sismique national actuellement en vigueur dans les Alpes-Maritimes



La commune de Cagnes-sur-mer se situe en zone IV de sismicité moyenne.

Déclaration de sinistres Catastrophes indemnisés

En application du IV de l'article L 125-5 du code de l'environnement

Si le bien n'a jamais été sinistré et indemnisé au titre du régime des catastrophes naturelles, minières et technologiques, cette déclaration n'est pas obligatoire.

Le bien n'a jamais été sinistré et indemnisé au titre du régime des catastrophes naturelles et technologiques

Je, soussigné
 déclare que le bien immobilier situé à l'adresse suivante :

sur le territoire communal de
 n'a jamais fait l'objet d'une déclaration de sinistre, ni d'une indemnisation au titre du régime des catastrophes naturelles et technologiques institué par la loi du 13 juillet 1982.

Nom et prénom du vendeur ou du bailleur :

Fait le :

Signature du vendeur ou du bailleur :

Signature de l'acquéreur ou du locataire :

----- ou -----
Le bien a été sinistré et indemnisé au titre du régime des catastrophes naturelles et technologiques

Je, soussigné
 déclare que le bien immobilier situé à l'adresse suivante :

sur le territoire communal de
 a déjà fait l'objet d'un ou plusieurs sinistres et d'une ou plusieurs indemnisations au titre du régime des catastrophes naturelles et technologiques tel qu'institué par la loi du 13 juillet 1982.

Liste des arrêtés de catastrophes ayant donné lieu à une indemnisation :

N° du Journal Officiel	Date de parution de l'arrêté	Type de catastrophe reconnue	Caractéristiques du sinistre sur le bien immobilier

Nom et prénom du vendeur ou du bailleur :

Fait le :

Signature du vendeur ou du bailleur :

Signature de l'acquéreur ou du locataire :

524

MAIRIE DE CAGNES SUR MER	CERTIFICAT D'URBANISME DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
-------------------------------------	--

Affaire suivie par : Sébastien FENDRICH 04 93 22 39 76 /AF 87

Demande déposée le 03/11/2017	N° CU0060271700290						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; padding: 5px;">Par :</td> <td style="padding: 5px;">SCP ZONINO-ERCOLI</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Demeurant à :</td> <td style="padding: 5px;">BP 82 06702 SAINT LAURENT DU VAR CEDEX 2</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Sur un terrain sis à :</td> <td style="padding: 5px;">15 à 31 BOULEVARD KENNEDY BI n° 133</td> </tr> </table>	Par :	SCP ZONINO-ERCOLI	Demeurant à :	BP 82 06702 SAINT LAURENT DU VAR CEDEX 2	Sur un terrain sis à :	15 à 31 BOULEVARD KENNEDY BI n° 133	Superficie : 7361 m²
Par :	SCP ZONINO-ERCOLI						
Demeurant à :	BP 82 06702 SAINT LAURENT DU VAR CEDEX 2						
Sur un terrain sis à :	15 à 31 BOULEVARD KENNEDY BI n° 133						

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie des terrains de la demande (1) : 7361 m².
 (1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Certificat d'Urbanisme d'information. (Article L. 410-1-a du Code de l'Urbanisme)

CADRE 4 : ACCORDS NECESSAIRES

- Des sites

CADRE 5 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au Droit de préemption urbain simple au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur,
(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)
SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- AC2 - Servitudes relatives à la protection des Sites Naturels Inscrits.
- PT2 - Télécommunication - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat - Zone secondaire de dégagement 1000 m - Servitude N° 5/5.
- PT2 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat - Servitudes N° 2/5.
- PT3 - Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.
- T7 - Relations aériennes - Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne - Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières, (étendue de la servitude sur la totalité du territoire communal).
- Terrain situé en zone inondable risque modéré au regard du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation approuvé le 31 octobre 2001, modifié le 27 novembre 2002.
- Terrain situé dans un Périmètre de Mixité Sociale (Art. L.123-1-16e du Code de l'Urbanisme).
- Terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transports terrestres bruyante de catégorie 4 (largeur du secteur de nuisance : 30 mètres) dont le type de tissu est ouvert. (Arrêté préfectoral du 18/08/2016 portant révision du classement sonore des voies routières bruyantes).

CADRE 7 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cagnes sur Mer approuvé par la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur le 19 décembre 2011, modifié le 20 décembre 2013, le 19 février 2016 et le 13 mars 2017 par la Métropole Nice Côte d'Azur.

CADRE 8 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Zone : UBa Centre ville gare et grands boulevards urbains

CADRE 9 : TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

Taxe d'aménagement part métropolitaine	5 %
Taxe d'aménagement part départementale	2,5 %
Redevance d'archéologie préventive	0,4%

Participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

Participation pour raccordement à l'Egout	26,33 €/m ² de Surface de plancher créée (année 2017)
---	--

CADRE 10 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Règlement consultable sur le site www.cagnes-sur-mer.fr. Rubrique : « Cagnes sur mer pratique, PLU ».

Par délibération du Conseil Métropolitain de Nice Côte d'Azur en date du 15 décembre 2014, un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été prescrit. En conséquence, toute demande d'autorisation du sol pourra faire l'objet d'un sursis à statuer.

CADRE 11 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A UNE OPERATION

- Demande de Permis de construire
- Demande de Permis de démolir
- Demande de Déclaration Préalable

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Fait à CAGNES SUR MER, Le 24/11/2017

Pour le Maire et par délégation de signature,



Michèle Bottin

Michèle BOTTIN
Conseillère Municipale déléguée au Droit des Sols

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics. (Article R. 410-13 du Code de l'Urbanisme)

DUREE DE VALIDITE : 18 mois (Art. L. 410-1 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le **délai de dix-huit mois** à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L.410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R.410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès. (Art. R.410-18 du Code de l'urbanisme modifié par décret n°2012-274 du 28 février 2012 – art.2).

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.

PROLONGATION DE VALIDITE (Art. R. 410-17 du Code de l'Urbanisme)

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal.
- déposée contre décharge à la mairie.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en Mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.(Art.R.410-17-1 du Code de l'Urbanisme, créé par décret n°2012-274 du 28 février 2012 – art.2).

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION (Art. L. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies : *Permis de Construire, Permis d'Aménager, Permis de Démolir ou Déclaration Préalable.*

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite*).

DROIT DES TIERS

La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement...), que le certificat ne vérifie pas.

RENSEIGNEMENTS Pour toute demande de renseignements complémentaires, s'adresser à :

MAIRIE DE CAGNES-SUR-MER
SERVICE AUTORISATIONS DROIT DES SOLS
2 avenue de Grasse
☎ 04.93.22.19.45

Assemblée Générale de la Copropriété
L'AUTEUIL
29 et 31 Boulevard Kennedy
06800 CAGNES-SUR-MER

Les copropriétaires de l'immeuble **L'AUTEUIL**, sis 29 et 31 Boulevard Kennedy - 06800 CAGNES-SUR-MER, se sont réunis en Assemblée Générale le

12/12/2017 à 17 heures 30
HOTEL SPLENDID
 41, boulevard MARECHAL JUIN 06800 CAGNES SUR MER

Sur convocation adressée par le syndic « IMMOBILIERE DU MONASTERE », Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater

PRESENTS : 9 copropriétaires représentant **2964 sur 10000** tantièmes, soit
 BORGOGNO (314), DEFERT (315), DULAC (225), GROSSIER (315), HILIQVIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312)

REPRESENTES : 13 copropriétaires représentant **3965 sur 10000** tantièmes, soit
 AZUELOS (228) représenté(e) par GROSSIER, BARBERA (228) représenté(e) par GROSSIER, BERTO (314) représenté(e) par DULAC, COURTIGNON (316) représenté(e) par M. EMMANUEL COURTIGNON, FOURISCOT (225) représenté(e) par DULAC, GASPARINI-PIERRON (314) représenté(e) par MME BAILET, LACOURT (225) représenté(e) par DULAC, LARIVIERE (315) représenté(e) par M. FERRACCI, LECLERC (315) représenté(e) par M. NAWRACALA, LITTERA (314) représenté(e) par MARTEL, PHAN THANH NAM (629) représenté(e) par M. EMMANUEL COURTIGNON, PRIETO (314) représenté(e) par HILIQVIN, SITBON (228) représenté(e) par GROSSIER

ABSENTS : 11 copropriétaires représentant **3071 sur 10000** tantièmes, soit
 SUC. ARDAN-KAZAZIAN (315), SCI COURBOT (314), FABBRI (225), SCI FDL (405), KAING (205), CABINET MEDICAL L'HIPPOD (228), LAUREDI FIASTRE (406), MEYER (315), SCI POCO (115), RIZZO (315), VERGER LACHAISE (228)

Point 01 : Election du Président de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Présidente de séance Mme GROSSIER.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 6929**, représentant **22** copropriétaire(s)
 AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), COURTIGNON (316), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILIQVIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : néant**

- **ABSTENTIONS : néant**

La résolution est adoptée avec 6929/6929 (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateur M. NAWRACALA.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 6929** , représentant **22** copropriétaire(s)
 AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), COURTIGNON (316), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : néant**

- **ABSTENTIONS : néant**

La résolution est adoptée avec **6929/6929** (*Article 24*)

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance M. MARTEL.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 5984** , représentant **20** copropriétaire(s)
 AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : 945** , représentant **2** copropriétaire(s)
 COURTIGNON (316), PHAN THANH NAM (629),

- **ABSTENTIONS : néant**

La résolution est adoptée avec **5984/6929** (*Article 24*)

Point 04 : Désignation du Conseil Syndical

Candidature de Mme FOURISCOT

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré nomme Mme FOURISCOT en qualité de membres du Conseil Syndical pour une durée de **1 an**.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 5984** , représentant **20** copropriétaire(s)
 AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : 945** , représentant **2** copropriétaire(s)
 COURTIGNON (316), PHAN THANH NAM (629),

- **ABSTENTIONS : néant**

La résolution est adoptée avec **5984/10000** (*Article 25*)

Point 04.1 : Désignation du Conseil Syndical

Candidature de Mme GROSSIER

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré nomme Mme GROSSIER en qualité de membres du Conseil Syndical pour une durée d'**un an**.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 5984** , représentant **20** copropriétaire(s)
 AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE

(315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : 945** , représentant 2 copropriétaire(s)
COURTIGNON (316), PHAN THANH NAM (629),

- **ABSTENTIONS : néant**

La résolution est adoptée avec **5984/10000** (Article 25)

Point 04.2 : Désignation du Conseil Syndical

Candidature de M. JOUKOFF

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré nomme M. JOUKOFF en qualité de membres du Conseil Syndical pour une durée d'un an.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 6929** , représentant **22** copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), COURTIGNON (316), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : néant**

- **ABSTENTIONS : néant**

La résolution est adoptée avec **6929/10000** (Article 25)

Point 04.3 : Désignation du Conseil Syndical

Candidature de M. MARTEL

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré nomme M. MARTEL en qualité de membres du Conseil Syndical pour une durée d'un an.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 1256**, représentant **4** copropriétaire(s)
DEFERT (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARTEL (312),

- **Votent CONTRE : 5673**, représentant **18** copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), COURTIGNON (316), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), MARIO-DE LUCA (315), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314), SITBON (228),

- **ABSTENTIONS : néant**

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (Article 25)

Point 04.4 : Désignation du Conseil Syndical

Candidature de M. PHAN THANH NAM

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré nomme M. PHAN THANH NAM en qualité de membres du Conseil Syndical pour une durée d'un an.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 945** , représentant 2 copropriétaire(s)
COURTIGNON (316), PHAN THANH NAM (629),

- **Votent CONTRE : 5984** , représentant **20** copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PRIETO (314), SITBON (228),

60

- ABSTENTIONS : néant

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (*Article 25*)

Point 04.5 : Désignation du Conseil Syndical

Candidature de Mme LECLERC

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré nomme Mme LECLERC en qualité de membres du Conseil Syndical pour une durée d'un an.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 5984** , représentant **20** copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : 945** , représentant **2** copropriétaire(s)
COURTIGNON (316), PHAN THANH NAM (629),

- **ABSTENTIONS : néant**

La résolution est adoptée avec 5984/10000 (*Article 25*)

Point 05 : Désignation des vérificateurs aux comptes

Candidature de Mme FOURISCOT

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré nomme Mme FOURISCOT en qualité de vérificateur aux comptes pour une durée d'un an.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 5984** , représentant **20** copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : 945** , représentant **2** copropriétaire(s)
COURTIGNON (316), PHAN THANH NAM (629),

- **ABSTENTIONS : néant**

La résolution est adoptée avec 5984/10000 (*Article 25*)

Point 05.1 : Désignation des vérificateurs aux comptes

Candidature de Mme GROSSIER

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré nomme Mme GROSSIER en qualité de vérificateur aux comptes pour une durée d'un an.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 5984** , représentant **20** copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : 945** , représentant **2** copropriétaire(s)
COURTIGNON (316), PHAN THANH NAM (629),

- **ABSTENTIONS : néant**

La résolution est adoptée avec 5984/10000 (*Article 25*)

Point 05.2 : Désignation des vérificateurs aux comptes

Candidature de M. JOUKOFF
M. JOUKOFF ne souhaite pas se présenter à ce poste.
Ce point d'ordre du jour n'est pas soumis à un vote.

Point 05.3 : Désignation des vérificateurs aux comptes

Candidature de M. MARTEL
L'Assemblée Générale, après avoir délibéré nomme M. MARTEL en qualité de vérificateur aux comptes pour une durée d'un an.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 1256**, représentant 4 copropriétaire(s)
DEFERT (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARTEL (312),
- **Votent CONTRE : 5673**, représentant 18 copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), COURTIGNON (316), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), MARIO-DE LUCA (315), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314), SITBON (228),
- **ABSTENTIONS : néant**

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (Article 25)

Point 05.4 : Désignation des vérificateurs aux comptes

Candidature de M. PHAN THANH NAM
L'Assemblée Générale, après avoir délibéré nomme M. PHAN THANH NAM en qualité de vérificateur aux comptes pour une durée de d'un an.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 945** , représentant 2 copropriétaire(s)
COURTIGNON (316), PHAN THANH NAM (629),
- **Votent CONTRE : 5984** , représentant 20 copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PRIETO (314), SITBON (228),
- **ABSTENTIONS : néant**

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (Article 25)

Point 05.5 : Désignation des vérificateurs aux comptes

Candidature de Mme LECLERC
L'Assemblée Générale, après avoir délibéré nomme Mme LECLERC en qualité de vérificateur aux comptes pour une durée d'un an.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 5984** , représentant 20 copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PRIETO (314), SITBON (228),
- **Votent CONTRE : 945** , représentant 2 copropriétaire(s)
COURTIGNON (316), PHAN THANH NAM (629),

62

- **ABSTENTIONS** : néant

La résolution est adoptée avec 5984/10000 (*Article 25*)

Point 06 : Désignation du Cabinet CGCI selon les modalités du contrat joint

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le Cabinet CGCI représenté par Madame AUSSEL, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n°06052016000013678 délivrée par la préfecture des Alpes Maritimes, Garantie financière assurée par la SOCAF. Le Syndic est nommé pour une durée allant de ce jour jusqu'à la prochaine Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 30/06/2018 et devra se tenir au plus tard le 12/12/2018. La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le contrat de Syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état. L'Assemblée Générale mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic et autorise le syndic à ouvrir un compte bancaire séparé.

Résultat du vote : - **Votent POUR** : 5360 , représentant 18 copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), COURTIGNON (316), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), MARIO-DE LUCA (315), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE** : 941 , représentant 3 copropriétaire(s)
DEFERT (315), LITTERA (314), MARTEL (312),

- **ABSTENTIONS** : 628 , représentant 1 copropriétaire(s)
JOUKOFF (628),

La résolution est adoptée avec 5360/10000 (*Article 25*)

Point 07 : A la demande de M. MARTEL

Considérant que la SARL CABINET J & E NOAILLY à VILLENEUVE LOUBET a l'expérience des Copropriétés Immobilières avec restaurants, l'Assemblée Générale décide de la désigner comme syndic pour 1 an contre une rémunération forfaitaire annuelle de 5.904 € TTC selon le « CONTRAT SYNDIC COPROPRIETE » ci-joint sur 11 pages.

Résultat du vote : - **Votent POUR** : néant

- **Votent CONTRE** : 6301 , représentant 21 copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), COURTIGNON (316), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314), SITBON (228),

- **ABSTENTIONS** : 628 , représentant 1 copropriétaire(s)
JOUKOFF (628),

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (*Article 25*)

Point 08 : A la demande de M. PHAN, proposition du contrat de syndic ROULLAND

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote les candidatures suivantes
L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le Cabinet ROULLAND. Le Syndic est nommé pour une durée de qui commencera le

pour se terminer le La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le contrat de Syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

Résultat du vote : - **Votent POUR : néant**

- **Votent CONTRE : 6301**, représentant **21** copropriétaire(s)

AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), COURTIGNON (316), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314), SITBON (228),

- **ABSTENTIONS : 628**, représentant **1** copropriétaire(s)

JOUKOFF (628),

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (Article 25)

Le cabinet CGCI représenté par Madame AUSSEL et Monsieur MASSAT, récemment nommé syndic de la résidence, entre dans la salle. Mme AUSSEL est désignée secrétaire de séance.

Point 09 : A la demande de M. PHAN par RAR du 24.10.17, décision à prendre concernant la résolution 28 votée lors de l'Assemblée Générale du 26.10.16

Lors de l'Assemblée Générale du 26 octobre 2016, il a été adopté la résolution n°28 pour suppression de la laverie et faire restaurer le calorifugeage aux frais du ou des responsables. Cette résolution est illégale et porte atteinte au droit de la copropriété, il est demandé de revenir sur la résolution n°28 et de considérer nulle et non avenu.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 629**, représentant **1** copropriétaire(s)

PHAN THANH NAM (629),

- **Votent CONTRE : 5984**, représentant **20** copropriétaire(s)

AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PRIETO (314), SITBON (228),

- **ABSTENTIONS : 316**, représentant **1** copropriétaire(s)

COURTIGNON (316),

Faute de majorité, résolution n'est pas adoptée (Article 24)

Point 10 : Rapport d'activité du Conseil Syndical

Le Conseil Syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice du 01/07/2016 au 30/06/2017. S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Point 11 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2016 au 30/06/2017

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte des recettes et des dépenses de l'exercice allant du 01/07/2016 au 30/06/2017 et de la situation financière au 30/06/2017 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant

de 78.724,06 euros et en ce qui concerne les travaux et opérations exceptionnels pour un montant total de 11.135,49 euros.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 5359**, représentant **18** copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), COURTIGNON (316), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), MARIO-DE LUCA (315), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : 1570**, représentant **4** copropriétaire(s)
DEFERT (315), LITTERA (314), MARTEL (312), PHAN THANH NAM (629),

- **ABSTENTIONS : néant**

La résolution est adoptée avec 5359/6929 (Article 24)

M. DEFERT quitte la réunion et donne son pouvoir à M. MARTEL (19h10).

Point 12 : Quitus au Syndic pour sa gestion du 01/07/2016 au 30/06/2017

L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus au Cabinet IMMOBILIERE DU MONASTERE pour sa gestion au cours de l'exercice allant du 01/07/2016 au 30/06/2017.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 945**, représentant **2** copropriétaire(s)
COURTIGNON (316), PHAN THANH NAM (629),

- **Votent CONTRE : 5356**, représentant **19** copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PRIETO (314), SITBON (228),

- **ABSTENTIONS : 628**, représentant **1** copropriétaire(s)
JOUKOFF (628),

Faute de majorité, résolution n'est pas adoptée (Article 24)

Point 13 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/07/2017 au 30/06/2018 d'un montant de 76.490,00 euros.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice allant du 01/07/2017 au 30/06/2018 arrêté à la somme de 76.490,00 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après : par trimestre et d'avance.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 6929**, représentant **22** copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), COURTIGNON (316), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : néant**

- **ABSTENTIONS : néant**

La résolution est adoptée avec 6929/6929 (Article 24)

Point 14 : Approbation du budget prévisionnel pour la période N+1 du 01/07/2018 au 30/06/2019 d'un montant de 76.490,00 euros.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice allant du 01/07/2018 au 30/06/2019 arrêté à la somme de 76.490,00 euros et sera appelé suivant les modalités ci-après : par trimestre et d'avance.

- Résultat du vote : - **Votent POUR : 6929** , représentant **22** copropriétaire(s)
 AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), COURTIGNON (316), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314), SITBON (228),
- **Votent CONTRE : néant**
- **ABSTENTIONS : néant**

La résolution est adoptée avec 6929/6929 (Article 24)

Point 15 : Constitution du fonds de travaux obligatoire à compter du 1er Janvier 2017 par application de la loi ALUR modifiant l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions des article 14-2 et 18 de la loi du 10 juillet 1965 (en vigueur au 1er janvier 2017), décide de constituer un fonds de travaux à hauteur de 5% du budget prévisionnel qui sera appelé par quart en même temps que les appels de charges trimestrielles.

- Résultat du vote : - **Votent POUR : 6929** , représentant **22** copropriétaire(s)
 AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), COURTIGNON (316), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314), SITBON (228),
- **Votent CONTRE : néant**
- **ABSTENTIONS : néant**

La résolution est adoptée avec 6929/10000 (Article 25)

Point 16 : Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1.000,00 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le Syndic est obligatoire.

- Résultat du vote : - **Votent POUR : 6929** , représentant **22** copropriétaire(s)
 AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), COURTIGNON (316), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314), SITBON (228),
- **Votent CONTRE : néant**

66

- ABSTENTIONS : néant

La résolution est adoptée avec 6929/10000 (Article 25)

Point 17 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1.500,00 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 6929** , représentant **22** copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), COURTIGNON (316), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : néant**

- **ABSTENTIONS : néant**

La résolution est adoptée avec 6929/10000 (Article 25)

Point 18 : Décision à prendre concernant les travaux de mise aux normes électriques à réaliser dans les parties communes et montées d'escaliers (suivant rapport APAVE)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux de mise aux normes électriques à réaliser dans les parties communes et valide le devis de la société STME pour un montant total de 9.085,00 euros. Compte tenu de l'urgence, il est décidé que ces travaux auront lieu immédiatement. Il sera utilisé les comptes 'provisions pour travaux (102)' et 'fond travaux (105)' pour financer ces travaux. Il sera demandé à l'entreprise d'effectuer dans le même temps la réparation du détecteur de présence de l'entrée n°29 et l'installation du détecteur de présence à l'entrée n°31.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 6929** , représentant **22** copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), COURTIGNON (316), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : néant**

- **ABSTENTIONS : néant**

La résolution est adoptée avec 6929/6929 (Article 24)

Point 19 : Décision à prendre pour le remplacement du calorifuge des canalisations chauffage dans le couloir des caves qui est très vétuste

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de réaliser les travaux de remplacement du calorifuge des alimentations chauffage dans le couloir des caves et valide le devis de la société H2EAU pour un montant de 2.093,21 euros. Les travaux seront réalisés à la fin de la période de chauffe. L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds, selon les tantièmes des charges communes générales, suivant les modalités ainsi définies : 1 appel de fonds le 01/04/2018.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 6929** , représentant **22** copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), COURTIGNON (316), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225),

GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE** : néant

- **ABSTENTIONS** : néant

La résolution est adoptée avec 6929/6929 (Article 24)

Point 20 : Décision à prendre concernant les propositions de Maîtrise d'oeuvre pour l'étude du ravalement de façade

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré donne mandat au conseil syndical de choisir le bureau d'étude après les avoir rencontré. Le contrat du bureau d'étude choisi ne pourra excéder un coût de 6.1% HT du montant HT des travaux et 6.480,00 euros pour la phase préliminaire. L'Assemblée Générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds, selon les tantièmes des charges communes générales, suivant les modalités ainsi définies : par moitié, 2 appels de fonds le 01/04/2018 et le 01/07/2018. Le bureau d'étude devra mesurer les charges supportées par tous les balcons, et déterminer si un ou plusieurs balcons sont surchargés.

Résultat du vote : - **Votent POUR** : 6929 , représentant 22 copropriétaire(s)

AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), COURTIGNON (316), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE** : néant

- **ABSTENTIONS** : néant

La résolution est adoptée avec 6929/6929 (Article 24)

Départ de M. JOUKOFF qui remet son pouvoir à M. NAWRACALA (20h05).

Point 21 : A la demande de M. MARTEL

A la demande de M. MARTEL 4 résolutions sont à voter (courrier RAR joint à la convocation).

1^{ère} résolution – considérant que :

- Toute autorisation d'utilisation privative des parties communes relève de la compétence de l'Assemblée Générale (L65-557, art. 25) & que
- Le syndic a autorisé une utilisation privative de la façade Nord & du toit-terrasse par le restaurant FLEUR DE LOTUS (cf son courriel du 05/11/15 à 09h00 aux membres du Conseil Syndical),

l'Assemblée décide d'agir en justice afin d'engager la responsabilité civile professionnelle du Syndic & obtenir réparation des dommages causés par sa faute.

Il est indiqué pendant la séance que cette demande est faite à titre personnelle et n'engage en rien le conseil syndical.

Résultat du vote : - **Votent POUR** : 941 , représentant 3 copropriétaire(s)

DEFERT (315), LITTERA (314), MARTEL (312),

- **Votent CONTRE** : 5988 , représentant 19 copropriétaire(s)

68

AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), COURTIGNON (316), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILIQUN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), MARIO-DE LUCA (315), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314), SITBON (228),

- **ABSTENTIONS** : néant

Faute de majorité, résolution n'est pas adoptée (Article 24)

Point 22 : Résolution proposée par le conseil syndical : Annulation de l'autorisation illégale donnée par le précédent syndic pour la pose de l'extracteur 'FLEUR DE LOTUS'.

Pour éviter toute action en justice, l'Assemblée Générale décide d'annuler l'autorisation illégale donnée par le précédent syndic pour la pose de l'extracteur 'FLEUR DE LOTUS'. (Il est rappelé que ce type d'autorisation ne peut être accordée que par l'Assemblée Générale des copropriétaires).

Résultat du vote : - **Votent POUR : 5984**, représentant **20** copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILIQUN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : 945**, représentant **2** copropriétaire(s)
COURTIGNON (316), PHAN THANH NAM (629),

- **ABSTENTIONS** : néant

La résolution est adoptée avec **5984/10000** (Article 25)

Point 23 : Proposition du conseil syndical : autorisation de dépose et pose des extracteurs de fumée selon cahier des charges décrit ci-dessous

Pour être cohérent avec la résolution précédente, le conseil syndical propose, à la majorité des membres du conseil, de donner l'autorisation aux copropriétaires des 3 restaurants pour :

- la dépose de la cheminée du pignon Nord et le déplacement de l'installation d'extraction en terrasse Fleur de Lotus pour le respect du cahier des charges ;
- le pose de 3 extracteurs, en respect du cahier des charges du 6 mars 2017, sans préjudice pour les copropriétaires, en prévoyant le lieu de l'installation évitant les nuisances sonores et techniques (vibrations, infiltrations...)

Ces travaux ne pourront être exécutés que par des entreprises répondant aux exigences techniques, règles de l'art et normes en vigueur, en produisant la qualification de l'entreprise et l'attestation professionnelle en cours de validité. Deux entreprises spécialisées dans ces installations d'extraction d'air répondent à ces exigences :

- ALP CHEMINEE pour 36.552,00 euros TTC ;

- BIANCHI pour 46.042,95 euros TTC.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 5984**, représentant **20** copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILIQUN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : 945**, représentant **2** copropriétaire(s)

- ABSTENTIONS : néant

La résolution est adoptée avec 5984/6929 (Article 24)

Point 24 : A la demande de M. MARTEL

4^{ème} résolution – Pour l'installation des cheminées sur la façade Est et des extracteurs d'air pollué sur le toit terrasse, l'Assemblée Générale invite les copropriétaires des locaux des 3 restaurants à accepter le devis de l'entreprise ALP CHEMINEE à 36.522,00 euros TTC (tarif 2016 ; Cf l'ordre du jour de la précédente Assemblée Générale).

Résultat du vote : - **Votent POUR : 5984** , représentant **20** copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : 945** , représentant **2** copropriétaire(s)
COURTIGNON (316), PHAN THANH NAM (629),

- **ABSTENTIONS : néant**

La résolution est adoptée avec 5984/6929 (Article 24)

Point 25 : A la demande de M. MARTEL

3^{ème} résolution – Pour l'installation des cheminées sur la façade Est et des extracteurs d'air pollué sur le toit terrasse, l'Assemblée Générale invite les copropriétaires des locaux des 3 restaurants à accepter le devis de l'entreprise BIANCHI à 46.042,95 euros TTC (annoncé à 48.694,00 € TTC en séance par M. MARTEL) (tarif 2016 ; Cf l'ordre du jour de la précédente Assemblée Générale).

Résultat du vote : - **Votent POUR : 5984** , représentant **20** copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BERTO (314), BORGOGNO (314), DEFERT (315), DULAC (225), FOURISCOT (225), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), HILQUIN (225), IANNI (315), JOUKOFF (628), LACOURT (225), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), PRIETO (314), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : 945** , représentant **2** copropriétaire(s)
COURTIGNON (316), PHAN THANH NAM (629),

- **ABSTENTIONS : néant**

La résolution est adoptée avec 5984/6929 (Article 24)

Point 26 : A la demande de M. MARTEL

2^{ème} résolution – En vue de l'installation de cheminées de façade Est & d'extracteurs d'air pollué sur le toit terrasse par des entreprises spécialisées, agréées & payées par les copropriétaires des locaux des 3 restaurants, l'Assemblée Générale décide de louer les surfaces nécessaires de la façade Est & du toit terrasse contre un loyer mensuel de 300 € par restaurant.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 4456** , représentant **14** copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BORGOGNO (314), DEFERT (315), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), IANNI (315), JOUKOFF (628), LARIVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : 2473** , représentant **8** copropriétaire(s)

BERTO (314), COURTIGNON (316), DULAC (225), FOURISCOT (225), HILIQUN (225), LACOURT (225), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314),

- ABSTENTIONS : néant

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (Article 25)

Point 27 : Proposition du CS : Décision d'imputer un loyer d'un montant de 100 euros aux copropriétaires des restaurants en échange de la location des parties communes nécessaire à l'installation des extracteurs

L'Assemblée Générale décide de louer aux restaurateurs les surfaces nécessaires à leurs installations en pignon Est et toit-terrasse pour un montant symbolique de 100 euros par mois et par restaurateur.

Résultat du vote : - **Votent POUR : 4456**, représentant **14** copropriétaire(s)
AZUELOS (228), BARBERA (228), BORGOGNO (314), DEFERT (315), GASPARINI-PIERRON (314), GROSSIER (315), IANNI (315), JOUKOFF (628), LARVIERE (315), LECLERC (315), LITTERA (314), MARIO-DE LUCA (315), MARTEL (312), SITBON (228),

- **Votent CONTRE : 2473**, représentant **8** copropriétaire(s)
BERTO (314), COURTIGNON (316), DULAC (225), FOURISCOT (225), HILIQUN (225), LACOURT (225), PHAN THANH NAM (629), PRIETO (314),

- ABSTENTIONS : néant

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (Article 25)

Point 28 : Question à la demande de M. KAING, restaurateur, sur le manque de chauffage dans son restaurant. (non soumis à un vote)

L'Assemblée Générale a pris note de la demande de M. KAING qui déplore un manque de chauffage dans une partie de son restaurant. Après discussion, Monsieur MARTEL expose qu'il s'agit pour lui d'un problème entre acheteur et vendeur. Le conseil syndical ira tout de même vérifier la présence et le mode de chauffage dans les autres restaurants.

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, la Présidente lève la séance. Il est 20h45

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par la Présidente, le scrutateur et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent dans un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (loi n° 85.1470 du 31 décembre 1985) « dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

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

Loi n° 94.624 du 22 juillet 1994, art. 35-IV :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32.1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 152 €. à 3 049 €. lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

ANDREE AUSSEL

LE SYNDIC CGCI





71

MAIRIE DE CAGNES SUR MER
Service de l'Urbanisme
2 Avenue de Grasse
06800 CAGNES SUR MER

Le Cannet, le 16 mars 2018

LETTRE RECOMMANDEE + AR

Ligne de votre correspondant : 04.92.18.38.00 - Fax : 04.93.45.55.73
Mail de votre correspondant : cadji.grasse@cadji-avocats.com
Dossier suivi à L'Européen - 1390 Avenue de Campon 06110 Le Cannet

N.REF. ARDAN/ARDAN (LICITATION) - dossier G2192/16 - JCS/AC./SS
V.REF. DP - TERMITES - PLOMB - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME - CU

Monsieur le Maire,

A la requête de LA CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR, je poursuis la vente aux enchères publiques des biens et droit immobiliers ci-après désignés :

Sur la Commune de CAGNES SUR MER (06800) - Boulevard Kennedy numéro 27-31 (anciennement boulevard de la Mer Prolongé n°103 - 105 - 107 et 109), ledit immeuble figurant au cadastre rénové de ladite Commune à la section BI n°133, lieudit "Boulevard Kennedy), pour une contenance de 73 a 61 ca.

ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :

- d'un cahier des charges et règlement de copropriété établi suivant acte du 23 décembre 1959 publié le 17 février 1960 volume 4555 numéro 21.
- d'un modificatif dressé suivant acte du 8 février 1960 publié le 17 février 1960 volume 4555 n°22
- d'un modificatif du 14 mars 1975 publié le 23 avril 1975 volume 1267 n°11,

Savoir :

- Dans le bloc A dénommé "L'AUTEUIL":

- LE LOT 53 : consistant en un appartement au deuxième étage portant le numéro 26 avec les 697/1000007 des parties communes générales et les 313/10000è des parties communes au Bloc A

- 1 / 2 -

■ aix-en-provence ■ marseille ■ cannes ■

Siège social : Terrasse de l'Oliveraie 126 cours Gambetta B.P. 335 13611 Aix-en-Provence Cedex 1
Tél. 04 42 16 02 00 Fax 04 42 38 54 13 contact@cadji-avocats.com www.cadji-avocats.com
SELARL CADJI & ASSOCIÉS RCS AIX-EN-PROVENCE 484766399 SELARL JURICADJI RCS AIX-EN-PROVENCE 492853627



72

- LE LOT 23 : une cave portant le numéro 23 au plan, avec les 10/100000^è des particules communes générales et les 2/10000^è des parties communes au BLOC A

- **Dans le Bloc F à usage de parking sur la dalle et garages au sous-sol**

- LE LOT 662 : Un parking portant le numéro 62 avec les 16/100000^è des parties communes générales et les 57/10000 des parties communes au BLOC F

Je vous remercie de me préciser au plus tôt si ces biens et droits immobiliers sont soumis au droit de préemption urbain de la Commune, afin que le Greffier du Tribunal de Grande Instance de Grasse, puisse vous aviser officiellement de la vente aux enchères.

Je vous demanderai également de bien vouloir me faire savoir si les biens et droits immobiliers qui vont être vendus :

I. -

- sont, ou non, situés dans une zone à risque d'exposition au plomb au sens des dispositions des articles L. 32-5 et R 32-8 et suivants du Code de la Santé publique.

Dans l'affirmative, vous voudrez bien m'adresser copie des arrêtés préfectoral et municipal.

II. -

- sont, ou non situés dans une zone contaminée au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages ;

Dans l'affirmative, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté préfectoral.

Vous voudrez bien me préciser, enfin, si vous allez user des pouvoirs qui vous sont conférés par l'article L.133-2 du Code de la construction et de l'habitation en cas de carence du propriétaire et, enfin, si des mesures préventives ou curatives de lutte contre les termites ont été prises.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Jean-Christophe STRATIGEAS

P.J.

- 2 / 2 -

■ aix - en - provence ■ marseille ■ cannes ■

Siège social : Terrasse de l'Oliveraie 126 cours Gambetta B.P. 335 13611 Aix-en-Provence Cedex 1
Tél. 04 42 16 02 00 Fax 04 42 38 54 13 contact@cadji-avocats.com www.cadji-avocats.com
SELARL CADJI & ASSOCIES RCS AIX-EN-PROVENCE 484766399 SELARL JURICADJI RCS AIX-EN-PROVENCE 492853627



**S.A.R.L CGCI
Syndic de copropriété
57 avenue de la Gare
06800 CAGNES SUR MER**

Le Cannet, le 16 mars 2018

LETTRE RECOMMANDEE + AR

**Ligne de votre correspondant : 04.92.18.38.00 - Fax : 04.93.45.55.73
Mail de votre correspondant : cadji.grasse@cadji-avocats.com
Dossier suivi à L'Européen - 1390 Avenue de Campon 06110 Le Cannet**

**N.REF. ARDAN/ARDAN (LICITATION) - dossier G2192/16 - JCS/AC./SS
V.REF. Copropriété L'AUTEUIL - 31 Boulevard KENNEDY
Copropriétaire : Consorts KAZAZIAN dits ARDAN
Lots 53 - 23 - 662**

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance qu'à la requête de ma cliente :

Madame KAZAZIAN DIT ARDAN Michèle Patricia Louise née le 08/06/1964 à NEUILLY SUR SEINE (92200) de nationalité Française domiciliée 8 Boulevard d'Ormesson à ENGHIEEN LES BAINS (95880) ;

Monsieur KAZAZIAN DIT ARDAN Philippe Robert né le 29/01/1949 à PARIS 16è de nationalité Française domicilié 52 Rue du Général de Gaulle à ENGHIEEN LES BAINS (95880) ;

je suis chargé de procéder à la vente aux enchères publiques sur licitation des biens immobiliers suivants :

Sur la Commune de CAGNES SUR MER (06800) - Boulevard Kennedy numéro 27-31 (anciennement boulevard de la Mer Prolongé n°103 - 105 - 107 et 109), ledit immeuble figurant au cadastre rénové de ladite Commune à la section BI n°133, lieudit "Boulevard Kennedy), pour une contenance de 73 a 61 ca.

ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet :



74

- d'un cahier des charges et règlement de copropriété établi suivant acte du 23 décembre 1959 publié le 17 février 1960 volume 4555 numéro 21.
- d'un modificatif dressé suivant acte du 8 février 1960 publié le 17 février 1960 volume 4555 n°22
- d'un modificatif du 14 mars 1975 publié le 23 avril 1975 volume 1267 n°11,

Savoir :

- Dans le bloc A dénommé "L'AUTEUIL":

- LE LOT 53 : consistant en un appartement au deuxième étage portant le numéro 26 avec les 697/1000007 des parties communes générales et les 313/100000è des parties communes au Bloc A

- LE LOT 23 : une cave portant le numéro 23 au plan, avec les 10/100000è des particules communes générales et les 2/100000è des parties communes au BLOC A

- Dans le Bloc F à usage de parking sur la dalle et garages au sous-sol

- LE LOT 662 : Un parking portant le numéro 62 avec les 16/100000è des parties communes générales et les 57/10000 des parties communes au BLOC F

Appartenant à :

aux consorts KAZAZIAN par suite d'un acte du 30 décembre 2014 publié le 9 février 2015 volume 2015 P n°429.

D'une part, conformément aux dispositions de l'article 5 du Décret du 17 Mars 1967, je vous prie de m'adresser un état daté, dans les quinze jours de la réception des présentes, qui, en vue de l'information des parties, devra indiquer :

1 - les sommes qui correspondent à la quote-part du saisi :

- dans les charges des exercices précédents ;
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du Syndicat ;
- dans les charges qui résulteraient d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée ;

2. - éventuellement le solde des versements effectués par le saisi à titre d'avances ou de provisions.

D'autre part, le décret n° 96/97 du 7 Février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis impose des obligations qui concernent les lots susvisés et les parties communes de l'immeuble.

- 2 / 6 -



En conséquence, je vous remercie de bien vouloir m'indiquer quelle est la situation de l'immeuble au regard de cette législation, et m'adresser copie des résultats des contrôles effectués et la description des mesures prises et des travaux préconisés ou entrepris, en application des dispositions de l'article 8 précité.

Je vous remercie de m'adresser en vertu de l'article L.721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, les documents suivants :

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (1) ;*
- b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;*
- c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;*

2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

- a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;*
- b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;*
- c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;*
- d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.*

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, (rappel : syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 Euros), les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

(...)

5° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

6° Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.



76

Je vous précise qu'une copie de la présente lettre ainsi que celle de votre réponse ainsi que des documents y annexés seront insérés au cahier des conditions de vente de la vente à intervenir.

Enfin, si vous n'êtes plus le syndic de cet immeuble, pouvez-vous avoir l'obligeance de m'indiquer les coordonnées du syndic actuel ?

Dans l'attente de vous lire sur ces différents points,

Je vous prie d'agréer, Chère Madame, l'expression de mes salutations les meilleures.

Jean-Christophe STRATIGEAS

PJ. : Questionnaire à remplir et à me retourner.

- 4 / 6 -

■ aix - en - provence ■ marseille ■ cannes ■

Siège social : Terrasse de l'Oliveraie 126 cours Gambetta B.P. 335 13611 Aix-en-Provence Cedex 1
Tél. 04 42 16 02 00 Fax 04 42 38 54 13 contact@cadji-avocats.com www.cadji-avocats.com
SELARL CADJI & ASSOCIÉS RCS AIX-EN-PROVENCE 484766399 SELARL JURICADJI RCS AIX-EN-PROVENCE 492853627



QUESTIONNAIRE

Quel est le montant total de la créance du Syndicat des Copropriétaires, au titre de tous les lots faisant l'objet de la présente vente, au jour prévu pour l'adjudication ?

Veillez décomposer ce montant de la façon suivante :

A) POUR CHAQUE LOT : montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 Juillet 1965 :

Lot:

* pour l'année au cours de laquelle interviendra l'adjudication soit :

* pour l'année précédente, soit :

* pour l'année encore antérieure soit :

B - POUR CHAQUE LOT : montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la Loi du 10 Juillet 1965. :

Lot:

* pour l'année précédant l'année la plus ancienne ci-dessus, soit:

* pour l'année encore antérieure, soit :

C - POUR CHAQUE LOT : montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente :

Lot:

D - POUR CHAQUE LOT : Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur :

Lot:



E - POUR CHAQUE LOT : l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs:

Lot:

F - POUR CHAQUE LOT : lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot:

Lot:



Conseil
National
des Barreaux

79

LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

*Extrait du Règlement Intérieur National
de la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°2
Version consolidée – Septembre 2012

Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat

Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires

Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009

Dispositions communes

12.1 L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, **doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.**

Enchères

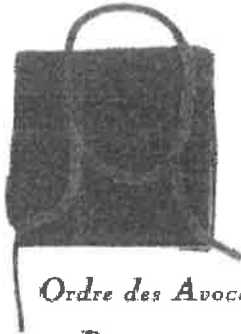
12.2 L'avocat doit s'assurer de l'identité de son client, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en co-propriété, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété.



*Ordre des Avocats
au Barreau
de Grasse*

LICITATION CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE ¹

CHAPITRE IER – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

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 les parties 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 ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

¹ Mis à jour au vu :

- de l'ordonnance n° 2011-1895 du 19 décembre 2011 relative à la partie législative du code des procédures civiles d'exécution (art L.311-1 à L.334-1) et du décret n° 2012-783 du 30 mai 2012 relative à la partie réglementaire du CPCE (art R.311-1 à R.334-3)
- du décret n°2009-160 du 12 février 2009 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2008-1345 du 18 décembre 2008 portant réforme du droit des entreprises en difficulté et modifiant les procédures de saisie immobilière et de distribution du prix d'un immeuble.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et 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 charges et 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.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs 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 le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

CHAPITRE II – 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 séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

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 acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est régularisée sous la constitution d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente 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 L.322-12 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 passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre 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 aux vendeurs.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III – 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 – SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Trésorier de l'Ordre des avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

Au plus tard à l’expiration du délai de deux 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 séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l’acquéreur ne sera redevable d’aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d’adjudication.

Le taux d’intérêt légal sera majoré de cinq points à l’expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d’adjudication.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l’encaissement du prix jusqu’au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l’égard de quiconque des obligations de l’acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

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 vendeur, si bon semble au vendeur de l’inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES

L’acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l’avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente 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 tribunal 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 15 – 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 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 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, 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 16 – 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.

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties vendeuses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, 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 la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins 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, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.

b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans aucun recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions et indemnités d'occupation qui s'avèreraient nécessaires.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du code civil et 1281-14 du code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

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 portant sur la vente.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge de l'exécution devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

CHAPITRE V – CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. 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 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 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait 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 doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication. En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers. 86

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

ARTICLE 28

L'adjudication aura lieu à l'audience des ventes du TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE GRASSE, le

JEUDI 14 JUIN 2018 à 9h

sur la mise à prix de :

Un lot d'enchère :

- MISE A PRIX..... 320 000,00 €

(TROIS CENT VINGT MILLE EUROS)

avec faculté de baisse du 1/4 en cas de carence d'enchère

Arrêté, fait et dressé par Maître Jean-Christophe STRATIGEAS, Avocat Associé de la SELARL CADJI & ASSOCIES, 1390, Avenue du Campon à LE CANNET (06110).



