

<u>N°Registre</u> : AB6-013-858 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel Philibert 06300 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030002100004 BARETY	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0019	MUTATION à titre ONEREUX	1
--	---	--	--------------------------------	---

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE

INFORMATIONS DES PARTIES

DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION

14/11/2024

- I - PARTIE FINANCIERE

Etat daté (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

Situation individuelle du copropriétaire cédant

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- III - ANNEXES : Textes Applicables

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée : Article 18 alinéas 5 et 6, Article 19-1, Article 20

Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié : Article 5, Article 5-1, Article 5-2, Article 6, Article 6-1, Article 6-2, Article 6-3, Article 35, Article 44, Article 45-1

- IV - CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

<u>Sur la demande de</u> : AVOCATS ROUILLOT - GAMBINI 12 BLD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : 03-00021-00004	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET IMMOBILIS 16 Rue Tonduiti de l'Escarène 06000 NICE Tel : 04.93.54.81.59 accueil@cabinetimmobilis.fr <u>Réf.</u> : 030002100004001	Nice, le 12/08/2024 Signature + cachet :	1/17
--	--	---	------

<i>N°Registre</i> : AB6-013-858 <i>Immeuble sis à</i> : SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel Philibert 06300 NICE	<i>Nom et adresse du copropriétaire</i> <i>cédant</i> : 030002100004 BARETY	<i>N° des lots</i> : APPARTEMENT n° 0019	MUTATION à titre ONEREUX
--	---	--	--------------------------------

- I - PARTIE FINANCIERE

E T A T D A T E

(Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

1^{ère} partie :

Sommes dues par le copropriétaire cédant pour les lots objets de la mutation

A. - Au syndicat au titre :

1. des provisions exigibles	
1.1 du budget prévisionnel (<i>D art. 5 1° a</i>)	537.00 €
1.2 des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (<i>D art. 5 1° b</i>)	1530.18 €
2. Charges impayées sur exercices antérieurs (<i>D art. 5 1° c</i>)	0.00 €
3. Sommes devenues exigibles du fait de la vente (mentionnées à l'article 33 de la loi du 10/07/65 – <i>D art. 5 1° d</i>)	0.00 €
4. Avances exigibles (<i>D art. 5 1° e</i>)	
4.1 avances constituant la réserve (fonds de roulement) (<i>D art. 35 1°</i>)	0.00 €
4.2 avances nommées provisions (Provisions Spéciales) (<i>L art. 18 alinéa 6 et D art. 35 4° et 5°</i>)	0.00 €
4.3 avances représentant un emprunt (<i>D art. 45-1 4°</i>) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00 €
4.4 Fonds de travaux (105) (<i>Loi du 10/07/65 n° 65-557 art. 14-2</i>)	29.00 €
5. Autres sommes devenues exigibles du fait de la vente	264.00 €
5.1 Prêt : quote-part devenue exigible	0.00 €
5.1.1 Autres créances	0.00 €
B. – Au titre des honoraires de mutation :	380.00 €

Total (A + B) :	2740.18 €
-----------------	-----------

<i>Sur la demande de</i> : AVOCATS ROUILLOT - GAMBINI 12 BLD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <i>Réf.</i> : 03-00021-00004	<i>Délivré par le syndic</i> : CABINET IMMOBILIS 16 Rue Tonduiti de l'Escarène 06000 NICE Tel : 04.93.54.81.59 accueil@cabinetimmobilis.fr <i>Réf.</i> : 030002100004001	Nice, le 12/08/2024 Signature + cachet :
--	--	---

<u>N°Registre</u> : AB6-013-858 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel Philibert 06300 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030002100004 BARETY	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0019	MUTATION à titre ONEREUX	3
--	---	--	--------------------------------	---

2^{ème} partie :

**Sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du copropriétaire cédant
pour les lots objets de la mutation**

AU TITRE

A. - des Avances perçues (D art. 5 2° a)

A1 - avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D art. 35 1°)	273.34 €
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art 18 alinéa 6 et D art. 35 4° et 5°)	0.00 €
A3 - avances (D art. 45-1 4°) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00 €

B. - des Provisions sur budget prévisionnel (D. art.5 2° b)

B1 - Provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévu à l'article 19-2 loi du 10/07/65, à l'égard du copropriétaire cédant.	0.00 €
---	--------

Total (A + B) :	273.34 €
-----------------	-----------------

Pour information montant du fonds ALUR : 737.88 €

<u>Sur la demande de</u> : AVOCATS ROUILLOT - GAMBINI 12 BLD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : 03-00021-00004	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET IMMOBILIS 16 Rue Tonduiti de l'Escarène 06000 NICE Tel : 04.93.54.81.59 accueil@cabinetimmobilis.fr <u>Réf.</u> : 030002100004001	Nice, le12/08/2024 Signature + cachet :	3/17
--	---	--	------

<u>N°Registre</u> : AB6-013-858 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel Philibert 06300 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030002100004 BARETY	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0019	MUTATION à titre ONEREUX	4
--	---	--	--------------------------------	---

3^{ème} partie :

Sommes incombant au nouveau copropriétaire pour les lots objets de la mutation

Nouveau copropriétaire : ENCHERES

A. - Au syndicat au titre :

1. de la reconstitution des avances (D art. 5 3° a)

1.1 avances constituant la réserve (fonds de roulement)
(D art. 35 1°)

273.34 €

1.2 avances nommées provisions (provisions spéciales)
(D art. 35 4° et 5°)

0.00 €

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

0.00 €

2. des Provisions non encore exigibles

2.1 Dans le budget prévisionnel (D art. 5 3° b)

Date d'exigibilité	01/01/2025	Montant :	555,00 €
Date d'exigibilité	01/04/2025	Montant :	555,00 €
Date d'exigibilité	01/07/2025	Montant :	555,00 €
Date d'exigibilité	01/10/2025	Montant :	555,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €

<u>Sur la demande de</u> : AVOCATS ROUILLOT - GAMBINI 12 BLD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : 03-00021-00004	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET IMMOBILIS 16 Rue Tonduiti de l'Escarène 06000 NICE Tel : 04.93.54.81.59 accueil@cabinetimmobilis.fr <u>Réf.</u> : 030002100004001	Nice, le 12/08/2024 Signature + cachet :	4/17
--	--	---	------

<u>N°Registre</u> : AB6-013-858 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel Philibert 06300 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030002100004 BARETY	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0019	MUTATION à titre ONEREUX	5
---	--	--	--	---

2.2 hors budget prévisionnel (D art. 5 3° c)

Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>

3. des cotisations fonds travaux non encore exigibles (article 14-2)

Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/01/2025"/>	Montant :	<input type="text" value="30,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/04/2025"/>	Montant :	<input type="text" value="30,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/07/2025"/>	Montant :	<input type="text" value="30,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/10/2025"/>	Montant :	<input type="text" value="30,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>

B. - Au Syndic, au titre des honoraires de mutation

Total (A.1 + B) :

<u>Sur la demande de</u> : AVOCATS ROUILLOT - GAMBINI 12 BLD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : 03-00021-00004	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET IMMOBILIS 16 Rue Tonduiti de l'Escarène 06000 NICE Tel : 04.93.54.81.59 accueil@cabinetimmobilis.fr <u>Réf.</u> : 030002100004001	Nice, le 12/08/2024 Signature + cachet :	5/17
--	---	---	------

<u>N°Registre</u> : AB6-013-858 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel Philibert 06300 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030002100004 BARETY	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0019	MUTATION à titre ONEREUX	6
--	---	--	--------------------------------	---

I M P O R T A N T : A C O M P L E T E R P A R L E S Y N D I C

Les avances sont, conformément à *l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967* modifié, remboursables.

En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

La solution retenue par le Syndic est la suivante :

SOLUTION 1 : L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées sous A/1 (reconstitution des avances) à la troisième partie, soit globalement la somme de

273,34

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

SOLUTION 2 : L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de

0,00

Le Syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

<u>Sur la demande de</u> : AVOCATS ROUILLOT - GAMBINI 12 BLD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : 03-00021-00004	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET IMMOBILIS 16 Rue Tonduiti de l'Escarène 06000 NICE Tel : 04.93.54.81.59 accueil@cabinetimmobilis.fr <u>Réf.</u> : 030002100004001	Nice, le 12/08/2024 Signature + cachet :	6/17
--	--	---	------

<i>N°Registre</i> : AB6-013-858 <i>Immeuble sis à</i> : SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel Philibert 06300 NICE	<i>Nom et adresse du copropriétaire</i> <i>cédant</i> : 030002100004 BARETY	<i>N° des lots</i> : APPARTEMENT n° 0019	MUTATION à titre ONEREUX	7
--	---	--	--------------------------------	---

Annexe à la 3^{ème} partie :
Information du nouveau copropriétaire

A. – QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (n-1)	2238,00€	2237,40€	110,00€	110,42€
Exercice (n-2)	1891,52€	1971,34€	280,44€	333,98€

B. – PROCEDURES EN COURS

Procédure	Objet	Type
PROCEDURE DU 28122022	SDC SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT c/GROUPAMA - FLORIA - SADA / DDE HALL D'ENTRE - référé d'heure à heure	Procédure judiciaire

N.B. : Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.

C. - AUTRES RENSEIGNEMENTS COMPTABLES SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES

<i>Sur la demande de</i> : AVOCATS ROUILLOT - GAMBINI 12 BLD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <i>Réf.</i> : 03-00021-00004	<i>Délivré par le syndic</i> : CABINET IMMOBILIS 16 Rue Tonduiti de l'Escarène 06000 NICE Tel : 04.93.54.81.59 accueil@cabinetimmobilis.fr <i>Réf.</i> : 030002100004001	Nice, le 12/08/2024 Signature + cachet :	7/17
--	--	---	------

<u>N°Registre</u> : AB6-013-858 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel Philibert 06300 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030002100004 BARETY	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0019	MUTATION à titre ONEREUX	8
--	---	--	--------------------------------	---

Etat d'avancement de la situation technique et financière des travaux

(Renseignements facultatifs)

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (1)	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
30/05/2024	TRAVAUX BALCONS COTE COUR	C	1971.00	1971.00	
30/05/2024	MACONNERIE ET PLOMBERIE FOSSE COUR	C	131.00	131.00	
		TOTAL :	2102.00	2102.00	
<u>Commentaires éventuels</u> :					

(1) : Terminé (T) – En cours (C) – Non Commencé (NC)

<u>Sur la demande de</u> : AVOCATS ROUILLOT - GAMBINI 12 BLD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : 03-00021-00004	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET IMMOBILIS 16 Rue Tonduiti de l'Escarène 06000 NICE Tel : 04.93.54.81.59 accueil@cabinetimmobilis.fr <u>Réf.</u> : 030002100004001	Nice, le 12/08/2024 Signature + cachet :	8/17
--	--	---	------

<u>N°Registre</u> : AB6-013-858 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel Philibert 06300 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030002100004 BARETY	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0019	MUTATION 10 à titre ONEREUX
--	---	--	-----------------------------------

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE

A - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A. – ASSURANCES

Type et Risque : MULT Multi-risques	Compagnie : GENERALI	Adresse : 3 Rue de la Liberté 06000 NICE
Police : AT646373	Date Police : 26/09/2022	Courtier : FRANCO ANGLAISE D'ASSURANCE

Type et Risque : PJUR Protection juridique	Compagnie : CFDP	Adresse : 62 Rue de Bonnel Immeuble L'Europe 69003 LYON
Police : 91AB1479	Date Police :	Courtier : CFDP ASSURANCES

B. – MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (<i>L. art. 49</i>) Oui		
Date	Modifications	Notaire

C. – ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière Assemblée Générale **30/05/2024**
- Date de la prochaine Assemblée Générale **30/05/24**

Joindre, si possible, les deux derniers procès-verbaux d'assemblées générales.

<u>Sur la demande de</u> : AVOCATS ROUILLOT - GAMBINI 12 BLD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : 03-00021-00004	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET IMMOBILIS 16 Rue Tonduiti de l'Escarène 06000 NICE Tel : 04.93.54.81.59 accueil@cabinetimmobilis.fr <u>Réf.</u> : 030002100004001	Nice, le 12/08/2024 Signature + cachet :
--	--	---

<u>N°Registre</u> : AB6-013-858 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel Philibert 06300 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030002100004 BARETY	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0019	MUTATION 11 à titre ONEREUX
--	---	--	--

D. – SYNDIC

- Date de la dernière désignation **30/05/2024**
- Syndic professionnel Oui Non
- Bénéficie-t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972 ?
 Oui Non
- Références du compte bancaire du syndicat
- Domiciliation : **BP MED NICE FRANCE**
Titulaire : **SDC 13 CASSINI/12 PHILIBERT**
IBAN : **FR76-1460-7003-6470-2416-6910-363**
BIC : **CCBFRPPMAR**

E. – PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine ? (*mobilier, immobilier, autre*)
- Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?
- Le syndicat a-t-il un passif ?
- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?

F. – OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

<u>Date du prêt</u>	<u>Organisme Prêteur</u>	<u>Montant initial</u>	<u>Durée</u>	<u>Solde dû</u>	<u>Destination</u>

<u>Sur la demande de</u> : AVOCATS ROUILLOT - GAMBINI 12 BLD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : 03-00021-00004	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET IMMOBILIS 16 Rue Tonduiti de l'Escarène 06000 NICE Tel : 04.93.54.81.59 accueil@cabinetimmobilis.fr <u>Réf.</u> : 030002100004001	Nice, le 12/08/2024 Signature + cachet :	11/17
--	---	---	-------

<i>N°Registre</i> : AB6-013-858 <i>Immeuble sis à</i> : SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel Philibert 06300 NICE	<i>Nom et adresse du copropriétaire</i> <i>cédant</i> : 030002100004 BARETY	<i>N° des lots</i> : APPARTEMENT n° 0019	MUTATION ¹² à titre ONEREUX
--	---	--	--

G. – MESURES ADMINISTRATIVES

• Date de mise en péril	Non	• Déclaration d'insalubrité	Non
• Date Expropriation	Non	• Une injonction de travaux	Non
• Une inscription à l'inventaire ou classement comme monument historique ?			Non

H. – ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS

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

Si oui, préciser l'organisme :

Nom :

Adresse :

Représentant :

La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires ? **0**

I. – COPROPRIETE EN DIFFICULTE

Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?

J. – AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES DANS LE CADRE DE L'OPERATION PROJETEE

Ex : A.N.A.H. , Surveillance, Sécurité (ascenseurs, piscines), compteurs d'eau ...

<i>Sur la demande de</i> : AVOCATS ROUILLOT - GAMBINI 12 BLD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <i>Réf.</i> : 03-00021-00004	<i>Délivré par le syndic</i> : CABINET IMMOBILIS 16 Rue Tonduiti de l'Escarène 06000 NICE Tel : 04.93.54.81.59 accueil@cabinetimmobilis.fr <i>Réf.</i> : 030002100004001	Nice, le 12/08/2024 Signature + cachet :	12/17
--	--	---	-------

<u>N°Registre</u> : AB6-013-858 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel Philibert 06300 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030002100004 BARETY	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0019	MUTATION 13 à titre ONEREUX
--	---	--	--

B- ETAT SANITAIRE

Date de construction de l'immeuble
(si date connue)

I. - Carnet d'entretien

 Oui

 Non

Type d'immeuble

I G H ou autre :
(Immeuble de Grande Hauteur)

II. - AMIANTE

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

A – Parties communes :

1 - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non de l'amiante ? (Flocage et Calorifugeage : constructions avant 1996)

NON

• Date Diagnostic Flocage/Calorifugeage :

Présence :

2 - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non de l'amiante dans les faux plafonds ? (constructions avant 1997)

NON

• Diagnostic Faux Plafonds :

Présence :

3 – Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ?

Joindre la fiche récapitulative du DTA

<u>Sur la demande de</u> : AVOCATS ROUILLOT - GAMBINI 12 BLD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : 03-00021-00004	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET IMMOBILIS 16 Rue Tonduiti de l'Escarène 06000 NICE Tel : 04.93.54.81.59 accueil@cabinetimmobilis.fr <u>Réf.</u> : 030002100004001	Nice, le 12/08/2024 Signature + cachet :
--	--	---

<u>N°Registre</u> : AB6-013-858 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel Philibert 06300 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030002100004 BARETY	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0019	MUTATION 14 à titre ONEREUX
--	---	--	-----------------------------------

B – Parties privatives :

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

III. – PLOMB (Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb)

Textes applicables : article L 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 – décret 99-484 du 09/06/1999 – Arrêté du 12/07/1999 – circulaire UHC/QC/1 n° 2001 du 16/01/2001 – décret 2002-120 du 30/01/2002 – loi n° 2004-806 du 9 août 2004 – (Articles L.1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique)

- 1 - L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? **NON**
- 2 - Si oui, une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ? **NON**
Si oui: rapport joint
• Date Diagnostic Saturnisme : Présence :
- 3 – Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

IV. – TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

Textes applicables : Article 3 de la loi n° 99-471 du 08/06/1999 – décret n° 2000-613 du 03/07/2000 – arrêtés locaux

Situation de l'immeuble : **Non concerné**

- Date Diagnostic parasitaire Présence :

V. – AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- Légionnella, Radon, Mérule, etc

<u>Sur la demande de</u> : AVOCATS ROUILLOT - GAMBINI 12 BLD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : 03-00021-00004	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET IMMOBILIS 16 Rue Tonduiti de l'Escarène 06000 NICE Tel : 04.93.54.81.59 accueil@cabinetimmobilis.fr <u>Réf.</u> : 030002100004001	Nice, le 12/08/2024 Signature + cachet :	14/17
--	--	---	-------

<p><i>N°Registre</i> : AB6-013-858 <i>Immeuble sis à</i> : SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel Philibert 06300 NICE</p>	<p><i>Nom et adresse du copropriétaire</i> <i>cédant</i> : 030002100004 BARETY</p>	<p><i>N° des lots</i> : APPARTEMENT n° 0019</p>	<p>MUTATION 15 à titre ONEREUX</p>
---	---	---	--

- III – ANNEXES : Textes Applicables

• **Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965**

Article 18

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous [...]

- *alinéa 5* : d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
- *alinéa 6* : de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années) échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi : [...]

Article 19-1

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège spécial prévu par l'article 2103 du code civil.

Article 20

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic 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 dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

• **Décret 67-223 du 17 mars 1967**

Article 5

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1°) Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) des avances exigibles.
- f) Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2°) Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) des avances mentionnées à l'article 45-1
- b) des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3°) Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondante, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Article 5-1

Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation. L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1°) le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnées aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2°) Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnées aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

<p><i>Sur la demande de</i> : AVOCATS ROUILLOT - GAMBINI 12 BLD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1</p> <p>Tél. : Fax : <i>Réf.</i> : 03-00021-00004</p>	<p><i>Délivré par le syndic</i> : CABINET IMMOBILIS 16 Rue Tonduti de l'Escarène</p> <p>06000 NICE Tel : 04.93.54.81.59 accueil@cabinetimmobilis.fr <i>Réf.</i> : 030002100004001</p>	<p>Nice, le 12/08/2024 Signature + cachet :</p> <p style="text-align: right;">15/17</p>
---	---	--

<p><i>N°Registre</i> : AB6-013-858 <i>Immeuble sis à</i> : SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel Philibert 06300 NICE</p>	<p><i>Nom et adresse du copropriétaire</i> <i>cédant</i> : 030002100004 BARETY</p>	<p><i>N° des lots</i> : APPARTEMENT n° 0019</p>	<p>MUTATION 16 à titre ONEREUX</p>
---	---	---	--

3°) le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1°) et 2°) ci-dessus ;

4°) le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°) et 2°) 3°) ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

Article 5-2

L'année, au sens de l'article 2103-1°bis du code civil, s'entend de l'année civile comptée du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Article 6

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte soit par l'avocat ou par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Article 6-1

Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Article 6-2

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- 1°) le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;
- 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- 3°) Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Article 35

Le syndic peut exiger le versement :

- 1°) de l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;
- 2°) des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 3°) des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;
- 4°) des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- 5°) des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 44

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- 1°) aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2°) aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, autres que ceux de maintenance ;
- 3°) aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- 4°) aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- 5°) et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Article 45-1

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue par une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;
- sont nommées avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

<p><i>Sur la demande de</i> : AVOCATS ROUILLOT - GAMBINI 12 BLD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1</p> <p>Tél. : Fax : <i>Réf.</i> : 03-00021-00004</p>	<p><i>Délivré par le syndic</i> : CABINET IMMOBILIS 16 Rue Tonduiti de l'Escarène</p> <p>06000 NICE Tel : 04.93.54.81.59 accueil@cabinetimmobilis.fr <i>Réf.</i> : 030002100004001</p>	<p>Nice, le 12/08/2024 Signature + cachet :</p> <p style="text-align: right;">16/17</p>
---	--	--

<i>N°Registre</i> : AB6-013-858 <i>Immeuble sis à</i> : SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel Philibert 06300 NICE	<i>Nom et adresse du copropriétaire</i> <i>cédant</i> : 030002100004 BARETY	<i>N° des lots</i> : APPARTEMENT n° 0019	MUTATION 17 à titre ONEREUX
--	---	--	--

- IV – CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965

1°) Si le COPROPRIETAIRE EST A JOUR de ses charges, provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire EST LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

En conséquence, le syndic dispense le notaire, sous la condition que la réalisation de l'acquisition intervienne sous un mois de ce jour, de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire adressera alors au syndic la notification prévue à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

Fait à

Le

2°) Si le COPROPRIETAIRE N'EST PAS A JOUR de ses charges, provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de :

2740.18

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 adressés au plus tard le, le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extrajudiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur

Fait à

Le

<i>Sur la demande de</i> : AVOCATS ROUILLOT - GAMBINI 12 BLD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <i>Réf.</i> : 03-00021-00004	<i>Délivré par le syndic</i> : CABINET IMMOBILIS 16 Rue Tonduiti de l'Escarène 06000 NICE Tel : 04.93.54.81.59 accueil@cabinetimmobilis.fr <i>Réf.</i> : 030002100004001	Nice, le 12/08/2024 Signature + cachet :
--	--	---



Carnet d'entretien

Dans le cadre de la loi SRU n°2000-1208 du 13/12/2000, art. 78 et 79
Décret n°2001-477 du 30/05/2001

Immeuble :

SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT

13 Rue Cassini

06300 NICE



1- Informations générales :

Immeuble :

Code : 0300021
Nom : SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT
Adresse : 13 Rue Cassini
12 Bis Rue Emmanuel Philibert
06300 NICE

N° Register : AB6-013-858
Responsable : ARNAUD MUGNIER
Comptable :

Code d'accès :

Coordonnées bancaires : FR7614607003647024166910363

Dernier arrêté de comptes : 31/12/2022
Mois de clôture : Décembre

Avance de trésorerie : 6833.34 €
Avance pour travaux : -0.00 €
Autres avances : -0.00 €
Fonds ALUR : 14269.61 €

Fréquence des appels de fonds : 3 mois

Budget : 48000.00 €
Montant engagement Syndic : 500.00 €
Montant engagement Conseil Syndical : 1500.00 €
Mise en concurrence :
Découvert bancaire autorisé :

Syndic en exercice :

Syndic : CABINET IMMOBILIS
Adresse : 16 Rue Tonduti de l'Escarène
06000 NICE
Téléphone : Tel : 04.93.54.81.59
Fax : Mail : accueil@cabinetimmobilis.fr

N° de mandat : S-034
Nomination : 20/09/2022
Renouvellement : 13/03/2023
Durée du mandat : 15 mois

Garantie Financière :

N° Adhérent : 171060K
Adresse : GALIAN
89 Rue La Boétie
75008 PARIS
Téléphone : 08 06 80 08 88
Fax :

Assurance Professionnelle :

N° Police : 171060K
Adresse : MMA IARD
14 Bld Marie et Alexandre OYON
72030 LE MANS Cedex 9
Téléphone : 02 43 41 72 72
Fax :

Règlement de copropriété :

Adaptation SRU : Oui

Syndicat principal :

Date de construction de l'immeuble :

Nombre de syndicats secondaires :

Nombre de bâtiments : 1

Nombre de cages d'escaliers : 2

Nombre de niveaux : 5

Nombre de lots principaux : 37

Nombre de lots secondaires : 0

Date **Modifications**

Notaire

Assemblées générales :

Dernière assemblée générale : 13/03/2023

Prochaine assemblée générale : 13/03/2023

2- Assurances de l'immeuble :

Multi-risques

Compagnie : GENERALI
Courtier : FRANCO ANGLAISE D'ASSURANCE
N° Police : AT646373
Date de police : 26/09/2022
Observations :

Téléphone : 04.93.87.85.09
Préavis : 2 mois
Date échéance : 25/09/2023

Protection juridique

Compagnie : CFDP
Courtier : CFDP ASSURANCES
N° Police : 91AB1479
Date de police : 13/07/2022
Observations :
Téléphone :
Préavis : 3 mois
Date échéance : 12/07/2023

3- Conseil Syndical :

Copropriétaire	Type	Nom	Tél. Bureau	Fax	Tél. Domicile	Portable
030002100031	MCS	M. BOITEAU ou Mme BAILET			dr.alexandre.boitea u@gmail.com	
030002100038	MCS	Mme ROHMER Nicole				
030002100045	MCS	M. PITON ou Mme GOISNARD			06.68.46.27.88	
030002100056	MCS	M. ou Mme BOURDON Raymond			06.10.53.23.54	
030002100065	MCS	M. ZISCHKA Axel			06.75.27.65.24	
030002100087	MCS	MONSIEUR THOMAS GAILLARD				07.49.01.56.59

4- Autorisations votées en Assemblée Générale concernant le bâti et les équipements :

Aucune autorisation voté en assemblée générale.

5- Informations architecture :

Informations sur la construction :

Date de construction :
Nombre de bâtiments : 1
Nombre de niveaux : 5
DAT :
Conformité :
Mise en péril :
Expropriation :
Surface développée :
Nombre de cages d'escaliers : 2
Type immeuble :

Diagnostics / Risques :

Diagnostic Technique Amiante :
Flocage amiante :
Faux plafonds :
Etat parasitaire :
Saturnisme :
Diagnostic :
Diagnostic :
Diagnostic :
Diagnostic :

Mesures d'urgence :
Autres Risques Sanitaires :

6- Natures d'ouvrage et d'équipement :

Aucune Nature d'ouvrage.

7- Employés d'immeuble :

Aucun employé d'immeuble

8- Plans / images / photos :

9- Intervenants / contrats d'entretien :

Aucun intervenant.

10- Litiges / procédures :

Procédure	Description	Etat
Procédure judiciaire	SDC SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT c/GROUPAMA - FLORIA - SADA / DDE HALL D'ENTRE - référé d'heure à heure	En cours

11- Prêts :

Aucun prêt.

12- Travaux votés :

Reprise étanchéité toiture terrasse non accessible

Date : 13/03/2023 Montant : 2673 € Vote : 13/03/2023 Résolution : 28
Intervenant : 00000101 - CEG TOITURE - CHARPENTE - COUVERTURE - ZINGUERIE - 06300 NICE 27 BD DE L'ARIANE - 04.93.27.84.14 -

13- Travaux :

Pas de travaux en cours.

Procès-verbal de l'Assemblée Générale annuelle de la Copropriété

SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT

13 Rue Cassini
12 Bis Rue Emmanuel Philibert
06300 NICE

Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AB6-013-858

Les copropriétaires de l'immeuble **SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT**, sis **13 Rue Cassini - 12 Bis Rue Emmanuel Philibert - 06300 NICE**, se sont réunis en Assemblée Générale annuelle le

Jeudi 30 Mai 2024 à 17 heures

CABINET IMMOBILIS
16 Rue Tonduti de l'Escarène
RDC
06000 NICE

Sur convocation adressée par le syndic.

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 : 12 copropriétaires représentant 3405 sur 10000 tantièmes, soit :

ANFOSSO (59), BOITEAU (500), BORIES (400), BOURDON (300), CORNUTELLO (82), DE LORGERIL (82), DE LORGERIL (82), LAMY (400), PITON (400), SUATON (400), UHLHORN (300), YOUSSEOUFIAN (400).

Dont :

Sur place: 10 copropriétaires représentant 3023 sur 10000 tantièmes, soit :

ANFOSSO (59), BOITEAU (500), BORIES (400), BOURDON (300), DE LORGERIL (82), DE LORGERIL (82), LAMY (400), PITON (400), SUATON (400), YOUSSEOUFIAN (400)

Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 10000 tantièmes.

Votants par correspondance : 2 copropriétaires représentant 382 sur 10000 tantièmes, soit :

CORNUTELLO (82), UHLHORN (300)

REPRESENTES : 9 copropriétaires représentant 2924 sur 10000 tantièmes, soit :

ABBOT (46) représenté(e) par BOITEAU, ANDREOLI (78) représenté(e) par BOITEAU, BARETY (400) représenté(e) par PITON, GALLEGRO (500) représenté(e) par PITON, GIACALONE (300) représenté(e) par MME GIACALONE, IZBA (300) représenté(e) par M. RICIOTTI, MOHN (300) représenté(e) par M. RICIOTTI, ROHMER (400) représenté(e) par PITON, THOMIS (600) représenté(e) par M. RICIOTTI.

ABSENTS : 13 copropriétaires représentant 3671 sur 10000 tantièmes, soit :

BOULVERT (64), CASSINI TREIZE (500), CINO (800), FLORIA (200), GAILLARD (300), GAUDIN (69), HUCK (100), INCOLANO (69), JEHANNO (200), LEFRANCOIS (300), RENOVATIO (900), VIRELLO (100), ZISCHKA (69).

Point 01 : Election du Président de séance

Suite à amendement de cette résolution, les copropriétaires votant par correspondance suivants sont considérés comme défailants : UHLHORN (300) et CORNUTELLO (82).

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance M. PITON

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 5947 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, YOUSSEOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5947/5947 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

Suite à amendement de cette résolution, les copropriétaires votant par correspondance suivants sont considérés comme défailants : UHLHORN (300) et CORNUTELLO (82).

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutateurs M. BOITEAU et M. YOUSSEOUFIAN

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 5947 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, YOUSSEOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5947/5947 en voix). (Article 24)

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance

Suite à amendement de cette résolution, les copropriétaires votant par correspondance suivants sont considérés comme défailants : UHLHORN (300) et CORNUTELLO (82).

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance M. MUGNIER représentant IMMOBILIS

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 5947 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, YOUSSEOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5947/5947 en voix). (Article 24)

Point 04 : Rapport du Conseil Syndical

Le Conseil Syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice 01/01/2023 au 31/12/2023. S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 05 : Information du Syndic sur l'état des procédures en cours

Arrivée(s) de : RENOVATIO (900).

SDC 13 CASSINI-12 BIS PHILIBERT c/GROUPAMA - SCI FLORIA - SADA - SINISTRE HALL D'ENTREE 13 CASSINI

Un point d'information est fait en cours de séance par Me Laura MORE.

Un courrier dressant un point d'étape de la situation est annexé à la convocation d'AG.

Conformément à l'Article 55 du décret du 17 Mars 1967, le Syndic fait le point sur les procédures en cours.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 06 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2023 joints en annexe et arrêtés à la somme de 61.069,87 Euros. Pièces jointes : Etat des dépenses de l'exercice, Tableau de répartition des charges, Tableau financier des copropriétaires, Situation comptable et financière de la copropriété, Etat des dettes et créances, Annexes 1 à 5

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 et de la situation financière au 31/12/2023 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 61.069,87 Euros.

Les copropriétaires désireux de consulter les pièces justificatives des charges de copropriété, peuvent les consulter en les locaux du syndic, la semaine qui précède la tenue d'Assemblée Générale, après avoir pris rendez-vous avec le service comptable.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGRO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSSEOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (7229/7229 en voix). (Article 24)

Point 07 : Régularisation du budget en cours, pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 initialement d'un montant de 50.000,00 Euros selon résolution d'AG n°06 du 13 Mars 2023 et à porter à la somme de 58.000,00 Euros

L'Assemblée Générale après avoir rappelé que le budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 avait été prévu pour un montant de 50.000,00 euros selon la résolution 06 de l'AG en date du 13 Mars 2023.

Compte tenu des dépenses réelles, l'Assemblée Générale, après avoir pris l'avis du Conseil Syndical, assisté du syndic,

-Décide de modifier le budget N afin de le porter **à la somme de 58.000,00 Euros** en lieu et place de 50.000,00 euros.

La régularisation interviendra sur les trimestres non-encore appelés au titre de l'exercice en cours, soit à la date du 01/07/2024 et 01/10/2024.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/7229 en voix). (Article 24)

Point 08 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 d'un montant de 60.000,00 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 du 01/01/2025 au 31/12/2025 arrêté à la **somme de 60.000,00 Euros**, étant précisé que les appels de fonds correspondants sont exigibles le 1er jour de chaque trimestre.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/7229 en voix). (Article 24)

Point 09 : Décision à prendre sur le montant en pourcentage du budget prévisionnel devant constituer le Fonds Travaux (Fonds ALUR - Article 14-2-II de la loi du 10 Juillet 1965)

L'Assemblée Générale, après avoir rappelé les dispositions de l'article 14-2-II de la Loi du 10 Juillet 1965, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, assisté du Syndic et après avoir délibéré, décide que le pourcentage du budget prévisionnel devant constituer le fonds travaux sera de 5%.

L'Assemblée Générale rappelle que ce Fonds ALUR pourra être utilisé pour le financement de travaux votés en Assemblée Générale ou pour des travaux urgents (article 18). Ce fonds est attaché au lot et ne sera pas remboursé en cas de vente.

Il est rappelé que le Fonds ALUR sera financé selon les mêmes modalités que le budget de fonctionnement.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/7229 en voix). (Article 24)

Point 10 : Désignation du Cabinet IMMOBILIS selon les modalités du contrat joint

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le Cabinet IMMOBILIS représenté par Arnaud MUGNIER, Titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière Syndic & Gestion Locative n° CPI 06052022000000007 délivrée par la CCI de NICE COTE D'AZUR - Garantie financière assurée par GALIAN et adhérent auprès du SNPI. Le syndic est nommé pour une durée de 13 MOIS qui commencera le 31/05/2024 pour se terminer le 30/06/2025. La mission, les honoraires d'un montant TTC de 7.800,00 Euros et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale qu'elle accepte en l'état.

L'Assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente séance.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGRO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/10000 en voix). (Article 25)

Point 11 : Désignation du Cabinet IMMOBILIS selon les modalités du contrat joint

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 12 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de Mme ROHMER

Conformément aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967 et/ou aux dispositions du règlement de copropriété et après un vote séparé de chacune des candidatures, a été élue en qualité de Membre du Conseil Syndical Mme ROHMER, pour une durée de TREIZE (13) mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGRO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/10000 en voix). (Article 25)

Point 13 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de Mme ROHMER

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 14 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de M. PITON

Conformément aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967 et/ou aux dispositions du règlement de copropriété et après un vote séparé de chacune des candidatures, a été élu en qualité de Membre du Conseil Syndical M. PITON, pour une durée de TREIZE (13) mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGRO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSSEOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/10000 en voix). (Article 25)

Point 15 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de M. PITON

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 16 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de M. BOITEAU

Conformément aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967 et/ou aux dispositions du règlement de copropriété et après un vote séparé de chacune des candidatures, a été élu en qualité de Membre du Conseil Syndical M. BOITEAU, pour une durée de TREIZE (13) mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGRO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSSEOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/10000 en voix). (Article 25)

Point 17 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de M. BOITEAU

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 18 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de M. GAILLARD

Conformément aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967 et/ou aux dispositions du règlement de copropriété et après un vote séparé de chacune des candidatures, a été élu en qualité de Membre du Conseil Syndical M. GAILLARD, pour une durée de TREIZE (13) mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/10000 en voix). (Article 25)

Point 19 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de M. GAILLARD

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 20 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de M. BOURDON

Conformément aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967 et/ou aux dispositions du règlement de copropriété et après un vote séparé de chacune des candidatures, a été élu en qualité de Membre du Conseil Syndical M. BOURDON pour une durée de TREIZE (13) mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/10000 en voix). (Article 25)

Point 21 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de M. BOURDON

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 22 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de M. ZISCHKA

Conformément aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967 et/ou aux dispositions du règlement de copropriété et après un vote séparé de chacune des candidatures, a été élu en qualité de Membre du Conseil Syndical M. ZISCHKA, pour une durée de TREIZE (13) mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400)

représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSSEOUFIAN(400).

- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/10000 en voix). (Article 25)

Point 23 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de M. ZISCHKA

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 24 : Désignation du Conseil Syndical - Appel aux candidatures en séance

Suite à amendement de cette résolution, les copropriétaires votant par correspondance suivants sont considérés comme défailants : UHLHORN (300) et CORNUTELLO (82).

Conformément aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967 et/ou aux dispositions du règlement de copropriété et après un vote séparé de chacune des candidatures, a été élu en qualité de Membre du Conseil Syndical M. YOUSSEOUFIAN, pour une durée de TREIZE (13) mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 20 votants soit 6847 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, YOUSSEOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6847/10000 en voix). (Article 25)

Point 25 : Désignation du Conseil Syndical - Appel aux candidatures en séance

Suite à amendement de cette résolution, les copropriétaires votant par correspondance suivants sont considérés comme défailants : UHLHORN (300) et CORNUTELLO (82).

Conformément aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1967 et/ou aux dispositions du règlement de copropriété et après un vote séparé de chacune des candidatures, a été élue en qualité de Membre du Conseil Syndical Mme LAMY, pour une durée de TREIZE (13) mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 20 votants soit 6847 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, YOUSSEOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6847/10000 en voix). (Article 25)

Point 26 : "Super" délégation de pouvoir accordée au Conseil Syndical conformément à l'ordonnance n°2019-1101 du 30 Octobre 2019 et au décret du 02 Juillet 2020, pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale indique que l'un des objectifs de la Loi Elan, adoptée le 23 Novembre 2018, a été d'accroître les prérogatives du Conseil Syndical, afin de lui accorder davantage de moyens pour mener à bien la mission qui lui a été confiée.

A ce titre, l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis a modifié le régime des copropriétés au sens large, et a formalisé la « super » délégation en accordant davantage de prérogatives de l'Assemblée Générale au bénéfice du Conseil Syndical.

Le décret du 02 Juillet 2020 a fixé le cadre juridique de cette "super" délégation en définissant les modalités pratiques. Cette délégation ne peut être consentie qu'à des conseils syndicaux composés d'au moins trois membres ; il s'agit d'un seuil plancher obligatoire.

Les décisions concernées par cette délégation sont celles relevant de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire les décisions prises à la majorité simple. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a une voix prépondérante, lui permettant ainsi d'éviter les éventuels blocages dans la prise de décisions. En pratique, les décisions concernées relèvent de la gestion courante de la copropriété (*gestion des travaux des parties communes, maintien de l'immeuble en bon état, réparation des escaliers, etc.*). Dans le cas d'une délégation de pouvoir, le conseil syndical peut notamment choisir seul quel prestataire de service effectuera ces réparations et travaux, dans la limite des sommes allouées au Conseil Syndical pour mettre en œuvre la délégation de pouvoirs.

Compte tenu de ce qui précède, l'Assemblée Générale décide de fixer à **1.500,00 euros** le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale et rappelle que cette délégation est accordée pour une durée ne pouvant excéder deux années. A ce titre, cette "super" délégation sera accordée au Conseil Syndical jusqu'à la prochaine Assemblée Générale amenée à approuver les comptes de l'exercice en cours.

L'Assemblée Générale rappelle que le montant alloué au Conseil Syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs est inclus dans le budget prévisionnel, sauf lorsqu'il porte sur des dépenses non comprises dans ce budget.

Enfin, l'Assemblée Générale rappelle que le Conseil Syndical rend compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'Assemblée Générale votant l'approbation des comptes.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
 ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/10000 en voix). (Article 25)

Point 27 : "Super" délégation de pouvoir accordée au Conseil Syndical conformément à l'ordonnance n°2019-1101 du 30 Octobre 2019 et au décret du 02 Juillet 2020, pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

Sans vote compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 28 : 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 500,00 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/10000 en voix). (Article 25)

Point 29 : Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 30 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 500,00 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/10000 en voix). (Article 25)

Point 31 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 32 : Décision de principe à prendre quant à la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux dit "PPPT - Loi Climat & Résilience du 22 Aout 2021, Article 171

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux est un rapport qui permet de présenter une liste des travaux collectifs à engager au sein de la copropriété, en fonction de son état, ses pathologies et des urgences identifiées par un "Sachant".

Véritable outil de pilotage, le PPPT a ainsi pour but de prévoir, d'anticiper (sur 10 ans) et de planifier les travaux à entreprendre dans les parties communes, tout en ayant une visibilité des dépenses associées auxdits travaux et en favorisant la réalisation de travaux visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment (*isolation, changement de chaudière...*). Le PPPT s'inscrit dans la stratégie gouvernementale visant à atteindre la neutralité carbone.

Quelles sont les copropriétés concernées :

Toutes les copropriétés de plus de 15 ans, dès lors qu'elles sont constituées totalement ou partiellement de logements. Plusieurs échéances ont été fixées en fonction du nombre de lots principaux (*logements, bureaux, commerces*) :

- 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux,
- 1er janvier 2024 pour les copropriétés entre 51 et 200 lots principaux,
- 1er janvier 2025 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots principaux,

Seule exception : les copropriétés disposant d'un Diagnostic Technique Global (DTG) ne faisant état d'aucun besoin de travaux sur les dix années suivant son élaboration.

Quelles informations contient le PPPT :

Le PPPT est un rapport composé de différents plans pluriannuels de travaux, conçu à la suite d'une analyse du bâtiment type DTG et d'une évaluation de la performance énergétique de l'immeuble, réalisée sous la méthode de calcul du Diagnostic de Performance Energétique (*DPE établi après le 01/07/2021 obligatoirement*). Il devra contenir :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité de ses occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
 - une estimation du niveau de performance que les travaux mentionnés ci-dessus permettraient d'atteindre,
 - une estimation sommaire du coût desdits travaux et leur hiérarchisation,
 - une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années,
- Les travaux prescrits dans le PPT et leur échéancier et, éventuellement ceux prescrits par le DTG, doivent être intégrés au carnet d'entretien de l'immeuble, particulièrement nécessaire en cas de vente.

Qui peut établir un PPPT :

Un professionnel disposant des mêmes compétences et garanties requises que pour l'établissement du DTG soit, un bureau d'études, un thermicien, un diagnostiqueur immobilier justifiant de compétences fixées réglementairement dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

Ce professionnel doit attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic et à l'égard des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble et justifier avoir souscrit une assurance de responsabilité civile professionnelle qui précise les compétences couvertes.

Comment se met en place le PPPT :

Le syndic doit tout d'abord inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux. Ces modalités sont votées à la majorité des voix de copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (majorité simple).

Ensuite, une fois que le projet de PPT est réalisé, le syndic doit le présenter à la première Assemblée Générale des copropriétaires qui suit son élaboration (ou sa révision). Si le projet fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 ans, le syndic doit alors inscrire la question de l'adoption de tout ou partie du projet de PPT à l'ordre du jour de cette assemblée. Cette adoption doit être votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue).

Si l'assemblée générale n'a pas adopté tout ou partie du projet de PPT ou si la mise en œuvre de l'échéancier du PPT adopté est incertaine, le syndic devra inscrire ces questions à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes.

Si l'AG adopte un PPT, alors les copropriétaires doivent voter simultanément la provision annuelle des fonds sur le fonds travaux de la copropriété, à hauteur de 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan précédemment adopté (*sans que cela puisse être inférieur à 5% du budget de la copropriété*).

Que se passe-t-il si le PPPT n'est pas réalisé, une fois l'échéance atteinte :

Le maire ou le préfet peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le PPT adopté pour vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants. Si le PPT n'est pas transmis dans un délai d'1 mois à partir de la notification de la demande, le maire ou le préfet ou le président d'établissement public de coopération intercommunale peut élaborer ou actualiser d'office le projet de PPT à la place et aux frais du syndicat des copropriétaires. Il en est de même si le plan transmis ne prescrit pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble. Dès réception du projet de PPT notifié par le maire ou le préfet, le syndic doit convoquer l'assemblée générale pour se prononcer sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la réglementation en vigueur, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, assisté du Syndic et après avoir délibéré, décide de faire réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux.

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour' :** 1 votant soit 300 tantièmes.
UHLHORN(300).
- **Ont voté 'Contre' :** 21 votants soit 6929 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (300/7229 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 300 tantièmes.
UHLHORN(300).

Point 33 : Réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) - Choix du devis établi par ELANSYM/APAVE dont copie est annexée à la convocation

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 34 : Réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) - Modalités de son financement

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 35 : Mandat à accorder au Conseil Syndical pour le choix d'un prestataire chargé du projet de Plan pluriannuel de travaux (PPPT) si aucun devis n'est retenu au cours de la présente Assemblée.

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 36 : Mandat à accorder au Conseil Syndical pour le choix d'un prestataire chargé du projet de Plan pluriannuel de travaux (PPPT) si aucun devis n'est retenu au cours de la présente Assemblée.

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 37 : Travaux de confortement des balcons côté cour des entrées du 13 CASSINI & 12 BIS PHILIBERT, suite à l'interdiction provisoire d'évoluer prise par la Ville de NICE le 04/08/2023 et à l'Arrêté Municipal du 11/08/2023 (entier dossier annexé à la convocation d'AG) - Devis établi par la société HEDILI pour un montant total de 59.318,71 € TTC

L'Assemblée Générale,

-Après avoir rappelé le rapport établi par le Cabinet IBF en date du 17/02/2021 à l'attention de l'ancien syndic,
-Après avoir rappelé l'interdiction provisoire d'évoluer prise par la Ville de NICE le 04/08/2023,

- Après avoir rappelé l'Arrêté Municipal pris par la Ville de NICE le 11/08/2023,
- Après avoir rappelé le courrier RAR adressé à tous les propriétaires des balcons donnant sur cour en date du 07/08/2023,
- Après avoir été informée de l'issue de la visite de risque pour le compte de l'assurance copropriété selon courrier du 18/07/2023,

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du Conseil Syndical, assisté du syndic et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

Travaux de confortement des balcons côté cour des entrées du 13 CASSINI & 12 BIS PHILIBERT, suite à l'interdiction provisoire d'évoluer prise par la Ville de NICE le 04/08/2023 et à l'Arrêté Municipal du 11/08/2023 (entier dossier annexé à la convocation d'AG)

L'Assemblée Générale rappelle que certains éléments des balcons sont réputés privés au titre du règlement de copropriété (notamment les dalles de balcon, les garde-corps etc...) et prend acte de la consultation établie par la protection juridique et figurant en annexe,

L'Assemblée Générale est informée que l'entier dossier de consultation des entreprises ainsi que les plans d'exécution ont été établis par le Cabinet IBF en la personne de M. BEHROUN,

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote les propositions présentées :

- Devis de la société HEDILI pour un montant de 28.887,21 € TTC pour le lot commun et 30.431,50 € TTC pour le lot privatif.
- Devis de la société TEAM pour un montant de 41.570,76 € TTC pour le lot commun et 29.976,10 € TTC pour le lot privatif.
- Devis de la société STASI pour un montant de 41.207,65 € TTC pour le lot commun et 22.247,50 € TTC pour le lot privatif.

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par l'entreprise HEDILI prévue pour un montant total de 59.318,71 € T.T.C (tous lots confondus).

L'Assemblée Générale indique que le lot COMMUN sera financé selon la clef CHARGES COMMUNES GENERALES.

L'Assemblée Générale indique que le lot PRIVATIF sera financé par les copropriétaires concernés en CHARGES PRIVATIVES, soit :

- pour M. GAILLARD, la quote-part privative s'élevant à 4.496,25 € TTC
- pour M. UHLHORN, la quote-part privative s'élevant à 4.496,25 € TTC
- pour M. GIACALONE, la quote-part privative s'élevant à 4.496,25 € TTC
- pour M et Mme LEFRANCOIS, la quote-part privative s'élevant à 4.496,25 € TTC
- pour M. SUATON, la quote-part privative s'élevant à 4.148,84 € TTC
- pour M. GALLEGRO et Mme FINAS, la quote-part privative s'élevant à 4.148,84 € TTC
- pour M. YOUSOUFIAN, la quote-part privative s'élevant à 4.148,84 € TTC

L'Assemblée Générale décide de souscrire une police d'assurance Dommage-Ouvrage rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de 1.833,00 euros T.T.C.

Les honoraires de maîtrise d'œuvre, assurée par le Cabinet IBF s'élèveront à 7% H.T du montant total H.T des travaux décidés, outre la somme de 250,00 euros HT pour la réception des travaux.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 2105 tantièmes.
ANFOSSO(59), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, LAMY(400), SUATON(400), YOUSOUFIAN(400).
- **Ont voté 'Contre' :** 13 votants soit 5124 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (2105/7229 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 9 votants soit 2105 tantièmes.
ANFOSSO(59), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, LAMY(400), SUATON(400), YOUSOUFIAN(400).

Point 38 : Travaux de confortement des balcons côté cour des entrées du 13 CASSINI & 12 BIS PHILIBERT, suite à l'interdiction provisoire d'évoluer prise par la Ville de NICE le 04/08/2023 et à l'Arrêté Municipal du 11/08/2023 (entier dossier annexé à la convocation d'AG) - Devis établi par la société TEAM pour un montant total de 71.546,86 € TTC

L'Assemblée Générale,

- Après avoir rappelé le rapport établi par le Cabinet IBF en date du 17/02/2021 à l'attention de l'ancien syndic,
- Après avoir rappelé l'interdiction provisoire d'évoluer prise par la Ville de NICE le 04/08/2023,
- Après avoir rappelé l'Arrêté Municipal pris par la Ville de NICE le 11/08/2023,
- Après avoir rappelé le courrier RAR adressé à tous les propriétaires des balcons donnant sur cour en date du 07/08/2023,
- Après avoir été informée de l'issue de la visite de risque pour le compte de l'assurance copropriété selon courrier du 18/07/2023,

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du Conseil Syndical, assisté du syndic et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

Travaux de confortement des balcons côté cour des entrées du 13 CASSINI & 12 BIS PHILIBERT, suite à l'interdiction provisoire d'évoluer prise par la Ville de NICE le 04/08/2023 et à l'Arrêté Municipal du 11/08/2023 (entier dossier annexé à la convocation d'AG)

L'Assemblée Générale rappelle que certains éléments des balcons sont réputés privatifs au titre du règlement de copropriété (notamment les dalles de balcon, les garde-corps etc...) et prend acte de la consultation établie par la protection juridique et figurant en annexe,

L'Assemblée Générale est informée que l'entier dossier de consultation des entreprises ainsi que les plans d'exécution ont été établis par le Cabinet IBF en la personne de M. BEHROUN,

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote les propositions présentées.

- *Devis de la société HEDILI pour un montant de 28.887,21 € TTC pour le lot commun et 30.431,50 € TTC pour le lot privatif.*
- *Devis de la société TEAM pour un montant de 41.570,76 € TTC pour le lot commun et 29.976,10 € TTC pour le lot privatif.*
- *Devis de la société STASI pour un montant de 41.207,65 € TTC pour le lot commun et 22.247,50 € TTC pour le lot privatif.*

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par l'entreprise TEAM prévue pour un montant total de 71.546,86 € T.T.C (tous lots confondus).

L'Assemblée Générale indique que le lot COMMUN sera financé selon la clef CHARGES COMMUNES GENERALES.

L'Assemblée Générale indique que le lot PRIVATIF sera financé par les copropriétaires concernés en CHARGES PRIVATIVES, soit :

- *pour M. GAILLARD, la quote-part privative s'élevant à 3.880,53 € TTC*
- *pour M. UHLHORN, la quote-part privative s'élevant à 3.880,53 € TTC*
- *pour M. GIACALONE, la quote-part privative s'élevant à 3.880,53 € TTC*
- *pour M et Mme LEFRANCOIS, la quote-part privative s'élevant à 3.880,53 € TTC*
- *pour M. SUATON, la quote-part privative s'élevant à 4.818,00 € TTC*
- *pour M. GALLEGO et Mme FINAS, la quote-part privative s'élevant à 4.818,00 € TTC*
- *pour M. YOUSOUFIAN, la quote-part privative s'élevant à 4.818,00 € TTC*

L'Assemblée Générale décide de souscrire une police d'assurance Dommage-Ouvrage rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de 1.833,00 euros T.T.C.

Les honoraires de maîtrise d'œuvre, assurée par le Cabinet IBF s'élèveront à 7% H.T du montant total H.T des travaux décidés, outre la somme de 250,00 euros HT pour la réception des travaux.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 5 votants soit 1900 tantièmes.
BORIES(400), IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300).
- **Ont voté 'Contre' :** 17 votants soit 5329 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (1900/7229 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 5 votants soit 1900 tantièmes.
BORIES(400), IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300).

Point 39 : Travaux de confortement des balcons côté cour des entrées du 13 CASSINI & 12 BIS PHILIBERT, suite à l'interdiction provisoire d'évoluer prise par la Ville de NICE le 04/08/2023 et à l'Arrêté Municipal du 11/08/2023 (entier dossier annexé à la convocation d'AG) - Devis établi par la société STASI pour un montant total de 63.455,15 € TTC

L'Assemblée Générale,

- Après avoir rappelé le rapport établi par le Cabinet IBF en date du 17/02/2021 à l'attention de l'ancien syndic,
- Après avoir rappelé l'interdiction provisoire d'évoluer prise par la Ville de NICE le 04/08/2023,
- Après avoir rappelé l'Arrêté Municipal pris par la Ville de NICE le 11/08/2023,
- Après avoir rappelé le courrier RAR adressé à tous les propriétaires des balcons donnant sur cour en date du 07/08/2023,
- Après avoir été informée de l'issue de la visite de risque pour le compte de l'assurance copropriété selon courrier du 18/07/2023,

Après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du Conseil Syndical, assisté du syndic et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

Travaux de confortement des balcons côté cour des entrées du 13 CASSINI & 12 BIS PHILIBERT, suite à l'interdiction provisoire d'évoluer prise par la Ville de NICE le 04/08/2023 et à l'Arrêté Municipal du 11/08/2023 (entier dossier annexé à la convocation d'AG)

L'Assemblée Générale rappelle que certains éléments des balcons sont réputés privatifs au titre du règlement de copropriété (notamment les dalles de balcon, les garde-corps etc...) et prend acte de la consultation établie par la protection juridique et figurant en annexe,

L'Assemblée Générale est informée que l'entier dossier de consultation des entreprises ainsi que les plans d'exécution ont été établis par le Cabinet IBF en la personne de M. BEHROUN,

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote les propositions présentées.

- **Devis de la société HEDILI pour un montant de 28.887,21 € TTC pour le lot commun et 30.431,50 € TTC pour le lot privatif.**
- **Devis de la société TEAM pour un montant de 41.570,76 € TTC pour le lot commun et 29.976,10 € TTC pour le lot privatif.**
- **Devis de la société STASI pour un montant de 41.207,65 € TTC pour le lot commun et 22.247,50 € TTC pour le lot privatif.**

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par l'entreprise STASI prévue pour un montant total de 63.455,15 € T.T.C (tous lots confondus).

L'Assemblée Générale indique que le lot COMMUN sera financé selon la clef CHARGES COMMUNES GENERALES.

L'Assemblée Générale indique que le lot PRIVATIF sera financé par les copropriétaires concernés en CHARGES PRIVATIVES, soit :

- **pour M. GAILLARD, la quote-part privative s'élevant à 3.243,63 € TTC**
- **pour M. UHLHORN, la quote-part privative s'élevant à 3.243,63 € TTC**

- pour M. GIACALONE, la quote-part privative s'élevant à 3.243,63 € TTC
- pour M et Mme LEFRANCOIS, la quote-part privative s'élevant à 3.243,63 € TTC
- pour M. SUATON, la quote-part privative s'élevant à 3.091,00 € TTC
- pour M. GALLEGRO et Mme FINAS, la quote-part privative s'élevant à 3.091,00 € TTC
- pour M. YOUSOUFIAN, la quote-part privative s'élevant à 3.091,00 € TTC

L'Assemblée Générale décide de souscrire une police d'assurance Dommage-Ouvrage rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de 1.833,00 euros T.T.C.

Les honoraires de maîtrise d'œuvre, assurée par le Cabinet IBF s'élèveront à 7% H.T du montant total H.T des travaux décidés, outre la somme de 250,00 euros HT pour la réception des travaux.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 6683 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), GALLEGRO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **Ont voté 'Contre' :** 4 votants soit 546 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6683/7229 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 4 votants soit 546 tantièmes.
BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82).

Point 40 : Honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier des travaux votés lors de la résolution précédente

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 l'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente, s'élèvent à 3 % H.T. 2% H.T du montant H.T des travaux décidés.

Cette prestation ne s'apparente pas à une maîtrise d'œuvre.

L'Assemblée Générale rappelle que les honoraires seront appelés selon les mêmes modalités que les travaux pour lesquels ils ont été votés.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGRO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/7229 en voix). (Article 24)

Point 41 : Modalités de financement des travaux votés lors de la résolution précédente

L'Assemblée Générale, assistée du Syndic et après avoir délibéré, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds, selon les tantièmes des charges communes générales, suivant les modalités ainsi définies : **15/06/2024 (25%) - 15/07/2024 (25%) - 15/08/2024 (25%) - 15/09/2024 (25%)**

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGRO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/7229 en voix). (Article 24)

Point 42 : Budget à prévoir dans le cadre de travaux impactant la fosse découverte dans la cour arrière (lot maçonnerie/plomberie/électricité) afin d'assurer la gestion des eaux s'y déversant en créant une dalle et en y installant une pompe de relevage - Délégation de pouvoir accorder au Conseil Syndical pour retenir la société le mieux faisant

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du Conseil Syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

Travaux impactant la fosse découverte dans la cour arrière (lot maçonnerie/plomberie/électricité) afin d'assurer la gestion des eaux s'y déversant en créant une dalle et en y installant une pompe de relevage

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote les propositions présentées.

- Devis JIMENEZ pour le lot maçonnerie
- Devis APCH pour le lot plomberie
- Devis MS ELECTRICITE pour le lot électricité

L'Assemblée Générale décide un budget maximum de 3.200,00 Euros TTC pour faire réaliser les travaux précités et donne délégation de pouvoir au Conseil Syndical pour consulter d'autres sociétés et retenir la société le mieux faisant.

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges COMMUNES GENERALES.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGRO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/10000 en voix). (Article 25)

Point 43 : Budget à prévoir dans le cadre de travaux impactant la fosse découverte dans la cour arrière (lot maçonnerie/plomberie/électricité) afin d'assurer la gestion des eaux s'y déversant en créant une dalle et en y installant une pompe de relevage - Délégation de pouvoir accorder au Conseil Syndical pour retenir la société le mieux faisant

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 44 : Honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier des travaux votés lors de la résolution précédente

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 l'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente, s'élèvent à 3-% H.T. 2% H.T du montant H.T des travaux décidés.

Cette prestation ne s'apparente pas à une maîtrise d'œuvre.

L'Assemblée Générale rappelle que les honoraires seront appelés selon les mêmes modalités que les travaux pour lesquels ils ont été votés.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/10000 en voix). (Article 25)

Point 45 : Honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier des travaux votés lors de la résolution précédente

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 46 : Modalités de financement des travaux votés lors de la résolution précédente

L'Assemblée Générale, assistée du Syndic et après avoir délibéré, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds, selon les tantièmes des charges communes générales, suivant les modalités ainsi définies : **15/06/2024 (25%) - 15/07/2024 (25%) - 15/08/2024 (25%) - 15/09/2024 (25%)**

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/10000 en voix). (Article 25)

Point 47 : Modalités de financement des travaux votés lors de la résolution précédente

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 48 : A la demande de M. Thomas GAILLARD - Installation d'un support à vélos dans le local poubelles du 12 Bis Rue Emmanuel Philibert

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du Conseil Syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

Installation d'un support à vélos dans le local poubelles du 12 Bis Rue Emmanuel Philibert

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote les propositions présentées.

Devis MAISON DE LA CLEF

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par l'entreprise MAISON DE LA CLEF prévue pour un montant de 520,00 euros T.T.C.

L'Assemblée Générale indique que les vélos entreposés dans le local V.O seront sous la seule responsabilité du propriétaire desdits vélos ; la copropriété se déchargeant de tout responsabilité en cas de vol ou vandalisme.

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges ENTREE 12 BIS PHILIBERT.

L'Assemblée Générale décide que ce devis sera financé par le **budget de fonctionnement de la copropriété.**

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 6 votants soit 905 tantièmes.
ANFOSSO(59), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GIACALONE(300)
représenté par MME GIACALONE, UHLHORN(300).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **Se sont abstenus :** 2 votants soit 124 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (905/2000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

Point 49 : A la demande de M. Thomas GAILLARD - Installation d'un support à vélos dans le local poubelles du 12 Bis Rue Emmanuel Philibert

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du Conseil Syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

Installation d'un support à vélos dans le local poubelles du 12 Bis Rue Emmanuel Philibert

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote les propositions présentées.

Devis MAISON DE LA CLEF

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par l'entreprise MAISON DE LA CLEF prévue pour un montant de 520,00 euros T.T.C.

L'Assemblée Générale indique que les vélos entreposés dans le local V.O seront sous la seule responsabilité du propriétaire desdits vélos ; la copropriété se déchargeant de tout responsabilité en cas de vol ou vandalisme.

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges ENTREE 12 BIS PHILIBERT.

L'Assemblée Générale décide que ce devis sera financé par le **budget de fonctionnement de la copropriété.**

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 6 votants soit 905 tantièmes.
ANFOSSO(59), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GIACALONE(300)
représenté par MME GIACALONE, UHLHORN(300).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **Se sont abstenus :** 2 votants soit 124 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU.

La résolution est adoptée (905/905 en voix). (Article 24)

Point 50 : A la demande M. IZBA Serge - Propriétaire du lot commercial n°07 - Autorisation à lui accorder aux fins d'installation d'une climatisation réversible avec compresseur accroché à la façade de son commerce, à ses frais exclusifs, conformément à sa demande annexée à la convocation d'Assemblée Générale

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble ;

- autorise :

M. Serge IZBA, copropriétaire, à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

Installation d'une climatisation réversible avec compresseur accroché à la façade de son commerce, à ses frais exclusifs

Tels que définis au document précisant l'implantation et la consistance des travaux (cf. art. 10 du décret du 17 mars 1967) joint à la présente convocation

Sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur et obtenir les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires en pareille matière, et en justifier auprès du syndic,
- faire exécuter les travaux par une société dûment assurée et habilitée,
- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants,
- s'assurer de la bonne gestion des eaux de condensat, étant rappelé que le goutte-à-goutte est strictement interdit,

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de l'autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.

L'Assemblée Générale rappelle qu'en cas de travaux commandés par la copropriété et nécessitant la dépose de l'installation précitée, les frais y afférents seront exclusivement supportés par le propriétaire de ladite installation. Il en sera de même pour les opérations d'entretien, réparation ou remplacement.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 21 votants soit 6829 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGRO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** 1 votant soit 400 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6829/10000 en voix). (Article 25)

S'est opposé : 1 votant soit 400 tantièmes.
ROHMER(400) représenté par PITON.

Point 51 : A la demande M. IZBA Serge - Propriétaire du lot commercial n°07 - Autorisation à lui accorder aux fins d'installation d'une climatisation réversible avec compresseur accroché à la façade de son commerce, à ses frais exclusifs, conformément à sa demande annexée à la convocation d'Assemblée Générale

Sans vote compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 52 : A la demande Mme CORNUTELLO Céline - Propriétaire du lot d'habitation n°32 - Autorisation à lui accorder aux fins d'installation d'une climatisation réversible avec compresseur extérieur posé sur la toiture de la copropriété, à ses frais exclusifs, conformément à sa demande annexée à la convocation d'Assemblée Générale

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble ;

- autorise :

Mme Céline CORNUTELLO, copropriétaire, à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

Installation d'une climatisation réversible avec compresseur extérieur posé sur la toiture de la copropriété, à ses frais exclusifs

Tels que définis au document précisant l'implantation et la consistance des travaux (cf. art. 10 du décret du 17 mars 1967) joint à la présente convocation

Sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur et obtenir les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires en pareille matière, et en justifier auprès du syndic.
- faire exécuter les travaux par une société dûment assurée et habilitée,
- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants,
- s'assurer de la bonne gestion des eaux de condensat, étant rappelé que le goutte-à-goutte est strictement interdit,

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de l'autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.

L'Assemblée Générale rappelle qu'en cas de travaux commandés par la copropriété et nécessitant la dépose de l'installation précitée, les frais y afférents seront exclusivement supportés par le propriétaire de ladite installation. Il en sera de même pour les opérations d'entretien, réparation ou remplacement.

L'Assemblée Générale rappelle que toute intervention en toiture visant à entretenir ledit compresseur suppose que le syndic ait été précédemment informé par le copropriétaire ; l'attestation d'assurance en cours de validité, de l'intervenant, devra avoir été transmise au Cabinet de Syndic avec le jour de l'intervention et l'heure. Le propriétaire et son entreprise restent seuls responsables des dommages qui pourraient être occasionnés à la toiture lors de l'intervention.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 20 votants soit 6429 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGRO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **Ont voté 'Contre' :** 2 votants soit 800 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6429/10000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 2 votants soit 800 tantièmes.
LAMY(400), ROHMER(400) représenté par PITON.

Point 53 : A la demande Mme CORNUTELLO Céline - Propriétaire du lot d'habitation n°32 - Autorisation à lui accorder aux fins d'installation d'une climatisation réversible avec compresseur extérieur posé sur la toiture de la copropriété, à ses frais exclusifs, conformément à sa demande annexée à la convocation d'Assemblée Générale

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 54 : A la demande Mme DE LORGERIL Cécile - Propriétaire des lots d'habitation n°34 et n°35- Autorisation à lui accorder aux fins d'installation d'une climatisation réversible avec compresseur extérieur fixé à l'arrière d'un chien-assis en toiture, à ses frais exclusifs, conformément à sa demande annexée à la convocation d'Assemblée Générale

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble ;

- autorise :

Mme Cécile DE LORGERIL, copropriétaire, à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

Installation d'une climatisation réversible avec compresseur extérieur fixé à l'arrière d'un chien-assis en toiture, à ses frais exclusifs

Tels que définis au document précisant l'implantation et la consistance des travaux (cf. art. 10 du décret du 17 mars 1967) joint à la présente convocation

Sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur et obtenir les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires en pareille matière,
- faire exécuter les travaux par une société dûment assurée et habilitée,
- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants,
- s'assurer de la bonne gestion des eaux de condensat, étant rappelé que le goutte-à-goutte est strictement interdit,

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de l'autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.

L'Assemblée Générale rappelle qu'en cas de travaux commandés par la copropriété et nécessitant la dépose de l'installation précitée, les frais y afférents seront exclusivement supportés par le propriétaire de ladite installation. Il en sera de même pour les opérations d'entretien, réparation ou remplacement.

L'Assemblée Générale rappelle que toute intervention en toiture visant à entretenir ledit compresseur suppose que le syndic ait été précédemment informé par le copropriétaire ; l'attestation d'assurance en cours de validité, de l'intervenant, devra avoir été transmise au Cabinet de Syndic avec le jour de l'intervention et l'heure. Le propriétaire et son entreprise restent seuls responsables des dommages qui pourraient être occasionnés à la toiture lors de l'intervention.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 20 votants soit 6429 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **Ont voté 'Contre' :** 2 votants soit 800 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6429/10000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 2 votants soit 800 tantièmes.
LAMY(400), ROHMER(400) représenté par PITON.

Point 55 : A la demande Mme DE LORGERIL Cécile - Propriétaire des lots d'habitation n°34 et n°35- Autorisation à lui accorder aux fins d'installation d'une climatisation réversible avec compresseur extérieur fixé à l'arrière d'un chien-assis en toiture, à ses frais exclusifs, conformément à sa demande annexée à la convocation d'Assemblée Générale

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 56 : A la demande Mme DE LORGERIL Cécile - Propriétaire des lots d'habitation n°34 et n°35- Autorisation à lui accorder aux fins de réouverture des fenêtres de toit qui existaient dans le lot n°35 avant la réfection complète de la toiture, à ses frais exclusifs, conformément à sa demande annexée à la convocation d'Assemblée Générale

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble ;

- autorise :

Mme Cécile DE LORGERIL, copropriétaire, à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

Réouverture des fenêtres de toit qui existaient dans le lot n°35 avant la réfection complète de la toiture, à ses frais exclusifs

Tels que définis au document précisant l'implantation et la consistance des travaux (cf. art. 10 du décret du 17 mars 1967) joint à la présente convocation

Sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur et obtenir les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires en pareille matière,

- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants,

- faire exécuter les travaux par la société FCP GIUGLARIS qui a réalisé les travaux de couverture de la copropriété et assortis d'une garantie décennale,

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de l'autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.

L'Assemblée Générale rappelle que les fenêtres de toit sont des installations strictement privatives qui doivent être entretenues et éventuellement remplacées par les propriétaire des lots qu'elles desservent.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/10000 en voix). (Article 25)

Point 57 : A la demande Mme DE LORGERIL Cécile - Propriétaire des lots d'habitation n°34 et n°35- Autorisation à lui accorder aux fins de réouverture des fenêtres de toit qui existaient dans le lot n°35 avant la réfection complète de la toiture, à ses frais exclusifs, conformément à sa demande annexée à la convocation d'Assemblée Générale

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 58 : A la demande Mme ANFOSSO - MAIER Sandrine - Propriétaire du lot d'habitation n°29 - Autorisation à lui accorder aux fins de création d'une fenêtre de toit, à ses frais exclusifs, en remplacement de l'aération actuelle, conformément à leur demande annexée à la convocation d'Assemblée Générale

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble ;

- autorise :

Mme ANFOSSO - MAIER, copropriétaire, à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

Création d'une fenêtre de toit, en remplacement de l'aération actuelle, à ses frais exclusifs

Tels que définis au document précisant l'implantation et la consistance des travaux (cf. art. 10 du décret du 17 mars 1967) joint à la présente convocation

Sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur et obtenir les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires en pareille matière,

- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants,

-faire exécuter les travaux par une société dument assurée et habilitée,

- faire exécuter les travaux par la société FCP GIUGLARIS qui a réalisé les travaux de couverture de la copropriété et assortis d'une garantie décennale,

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de l'autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 21 votants soit 6829 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGRO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** 1 votant soit 400 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6829/10000 en voix). (Article 25)

S'est opposé : 1 votant soit 400 tantièmes.
ROHMER(400) représenté par PITON.

Point 59 : A la demande Mme ANFOSSO - MAIER Sandrine - Propriétaire du lot d'habitation n°29 - Autorisation à lui accorder aux fins de création d'une fenêtre de toit, à ses frais exclusifs, en remplacement de l'aération actuelle, conformément à leur demande annexée à la convocation d'Assemblée Générale

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 60 : A la demande Mme ANFOSSO - MAIER Sandrine - Propriétaire du lot d'habitation n°29 - Autorisation à lui accorder aux fins d'agrandissement d'une lucarne existante en toiture au triple de sa taille actuelle, à ses frais exclusifs, conformément à leur demande annexée à la convocation d'Assemblée Générale

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble ;

- autorise :

Mme ANFOSSO - MAIER, copropriétaire, à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

Agrandissement d'une lucarne existante en toiture, au triple de sa taille actuelle, à ses frais exclusifs

Tels que définis au document précisant l'implantation et la consistance des travaux (cf. art. 10 du décret du 17 mars 1967) joint à la présente convocation

Sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur et obtenir les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires en pareille matière,

- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants,

-faire exécuter les travaux par une société dument assurée et habilitée,

- faire exécuter les travaux par la société FCP GIUGLARIS qui a réalisé les travaux de couverture de la copropriété et assortis d'une garantie décennale,

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de l'autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 21 votants soit 6829 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSSEOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** 1 votant soit 400 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6829/10000 en voix). (Article 25)

S'est opposé : 1 votant soit 400 tantièmes.
ROHMER(400) représenté par PITON.

Point 61 : A la demande Mme ANFOSSO - MAIER Sandrine - Propriétaire du lot d'habitation n°29 - Autorisation à lui accorder aux fins d'agrandissement d'une lucarne existante en toiture au triple de sa taille actuelle, à ses frais exclusifs, conformément à leur demande annexée à la convocation d'Assemblée Générale

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 62 : A la demande Mme ANFOSSO - MAIER Sandrine - Propriétaire du lot d'habitation n°29 - Autorisation à lui accorder aux fins d'installation d'une climatisation réversible avec compresseur extérieur fixé à l'arrière d'un chien-assis en toiture, à ses frais exclusifs, conformément à sa demande annexée à la convocation d'Assemblée Générale

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble ;

- autorise :

Mme Sandrine MAIER - ANFOSSO, copropriétaire, à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants :

Installation d'une climatisation réversible avec compresseur extérieur fixé à l'arrière d'un chien-assis en toiture, à ses frais exclusifs

Tels que définis au document précisant l'implantation et la consistance des travaux (cf. art. 10 du décret du 17 mars 1967) joint à la présente convocation

Sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur et obtenir les autorisations administratives qui pourraient être nécessaires en pareille matière,
- faire exécuter les travaux par une société dûment assurée et habilitée,
- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants,
- s'assurer de la bonne gestion des eaux de condensat, étant rappelé que le goutte-à-goutte est strictement interdit,

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) seul(s) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de l'autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.

L'Assemblée Générale rappelle qu'en cas de travaux commandés par la copropriété et nécessitant la dépose de l'installation précitée, les frais y afférents seront exclusivement supportés par le propriétaire de ladite installation. Il en sera de même pour les opérations d'entretien, réparation ou remplacement.

L'Assemblée Générale rappelle que toute intervention en toiture visant à entretenir ledit compresseur suppose que le syndic ait été précédemment informé par le copropriétaire ; l'attestation d'assurance en cours de validité, de l'intervenant, devra avoir été transmise au Cabinet de Syndic avec le jour de l'intervention et l'heure. Le propriétaire et son entreprise restent seuls responsables des dommages qui pourraient être occasionnés à la toiture lors de l'intervention.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 20 votants soit 6429 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSOUFIAN(400).
- **Ont voté 'Contre' :** 2 votants soit 800 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6429/10000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 2 votants soit 800 tantièmes.
LAMY(400), ROHMER(400) représenté par PITON.

Point 63 : A la demande Mme ANFOSSO - MAIER Sandrine - Propriétaire du lot d'habitation n°29 - Autorisation à lui accorder aux fins d'installation d'une climatisation réversible avec compresseur extérieur fixé à l'arrière d'un chien-assis en toiture, à ses frais exclusifs, conformément à sa demande annexée à la convocation d'Assemblée Générale

Sans objet compte tenu du vote précédent

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 64 : A la demande M. BORIES Lucien - Propriétaires du lot d'habitation n°14 - Autorisation à lui accorder aux fins de division de son lot n°14 en trois lots de copropriété, conformément à sa demande et au projet établi par le Cabinet EDIAG annexés à la convocation d'AG - Modification du règlement de copropriété - Suppression du lot n°14 et création de trois nouveaux lots de copropriété - Adoption d'un nouvel Etat Descriptif de Division - Mandat à accorder au Syndic pour représenter la copropriété

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la demande de M. Lucien BORIES formulée par mails le 18/09/2023 et le 16/01/2024, après avoir pris connaissance du projet établi par le Cabinet EDIAG, visant à supprimer le lot numéro 14 auquel sont associés actuellement 400/10.000èmes pour les charges communes générales et 400/4.900èmes pour les charges particulières du 13 CASSINI, conformément à l'Etat Descriptif de Division en vigueur, et à créer trois nouveaux lots de copropriété comme suit :

- LOT 43 - lot appartement

166/10.000èmes des charges communes générales
166/4.900èmes des charges particulières

- LOT 44 - lot appartement

223/10.000èmes des charges communes générales
223/4.900èmes des charges particulières

- LOT 45 - lot débarras

11/10.000èmes des charges communes générales
11/4.900èmes des charges particulières

Après avoir indiqué que le lot 14 est actuellement configuré en deux logements (3 pièces/2pièces) donnés à bail à deux locataires différents, depuis plusieurs années,

Après avoir rappelé que le règlement de copropriété prévoit en son Article 9 que la division d'un appartement en plusieurs autres appartements est interdite,

Après avoir rappelé que cette autorisation de division de lot pourrait porter atteinte à la destination de l'immeuble et nécessite une modification du règlement de copropriété,

Après avoir pris l'avis du Conseil Syndical et après avoir délibéré :

- autorise la division du lot numéro 14 en trois nouveaux lots de copropriété, à savoir 43, 44 et 45,
- valide la nouvelle ventilation des tantièmes proposée par le cabinet EDIAG,
- donne mandat au syndic pour représenter la copropriété lors de la modification du règlement de copropriété et l'adoption du nouvel Etat Descriptif de Division,
- indique que l'ensemble des frais afférents aux formalités précitées seront supportés exclusivement par le demandeur M. Lucien BORIES,

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 11 votants soit 3565 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BORIES(400), CORNUTELLO(82), IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, RENOVATIO(900), SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, YOUSOUFIAN(400).
- **Ont voté 'Contre' :** 7 votants soit 2900 tantièmes.
- **Se sont abstenus :** 4 votants soit 764 tantièmes.
BOURDON(300), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE.

Faute d'unanimité la résolution n'est pas adoptée. (Unanimité)

Se sont opposés : 11 votants soit 3565 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BORIES(400), CORNUTELLO(82), IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, RENOVATIO(900), SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, YOUSOUFIAN(400).

Point 65 : Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes

L'Assemblée Générale rappelle que le syndicat des copropriétaires a l'obligation d'assurer l'accès des parties communes aux forces de l'ordre étatiques, services de secours et d'incendie.

La mesure s'impose aux parties communes de tout immeuble d'habitation collectif. Aucune décision ne doit être prise par la copropriété. C'est la loi qui impose cet accès de manière permanente.

Depuis fin novembre 2021, l'article L.272-1 du CSI est ainsi rédigé : **« Les propriétaires ou les exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants s'assurent que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'accéder aux parties communes de ces immeubles aux fins d'intervention. »**

En ce qui concerne les services de police municipale, le principe d'une autorisation permanente par les propriétaires ou exploitants d'immeubles est conservé.

Le second aliéna de l'article L.272-1 du CSI prévoit que les propriétaires ou les exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants **« peuvent accorder à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans ces mêmes parties communes ».**

L'autorisation d'accès donnée à la police municipale doit être régulièrement renouvelée. En cas de copropriété, elle est accordée par l'assemblée générale à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (en vertu du h du II de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

Compte tenu de ce qui précède, l'Assemblée Générale accorde une autorisation permanente à la Police Municipale afin de pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 22 votants soit 7229 tantièmes.
ABBOT(46) représenté par BOITEAU, ANDREOLI(78) représenté par BOITEAU, ANFOSSO(59), BARETY(400) représenté par PITON, BOITEAU(500), BORIES(400), BOURDON(300), CORNUTELLO(82), DE LORGERIL(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500) représenté par PITON, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par M. RICIOTTI, LAMY(400), MOHN(300) représenté par M. RICIOTTI, PITON(400), RENOVATIO(900), ROHMER(400) représenté par PITON, SUATON(400), THOMIS(600) représenté par M. RICIOTTI, UHLHORN(300), YOUSSEOUFIAN(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (7229/7229 en voix). (Article 24)

Point 66 : Recueil du consentement des copropriétaires souhaitant recevoir les notifications et mises en demeure par voie électronique

Depuis le 24 octobre 2015, la voie électronique peut également être utilisée pour envoyer des notifications et des mises en demeure. Cette mesure, dont le principe a été posé par la loi ALUR du 24 mars 2014, vise à faciliter la communication en copropriété et à réduire le coût engendré par l'envoi postal pour les copropriétaires. Le décret du 21 octobre 2015 précise les modalités d'envoi des notifications et mises en demeure par voie électronique. Le syndic doit recueillir préalablement l'autorisation écrite et l'adresse électronique de chaque copropriétaire qui conserve la possibilité de modifier l'adresse communiquée ou de revenir sur sa décision de recevoir les notifications et les mises en demeure par voie électronique.

Pour pouvoir adresser des notifications et des mises en demeure par voie électronique, le syndic doit préalablement avoir obtenu l'accord écrit et individuel du ou des copropriétaire(s) :

- soit au cours d'une assemblée générale avec la consignation de l'autorisation dans le procès-verbal,
- soit à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique (LRE),

L'Assemblée Générale rappelle l'alinéa 2 de l'article 64-1 du décret du 17 mars 1967 ainsi rédigé : « lorsqu'il est formulé lors de l'assemblée générale, cet accord est mentionné sur le procès-verbal d'assemblée générale. Il peut également être adressé à tout moment au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes ».

Les notifications et les mises en demeure par voie électronique sont effectuées par LRE selon un procédé permettant d'identifier le tiers, de désigner l'expéditeur, de garantir l'identité du destinataire et d'établir si la lettre a été remise ou non au destinataire.

Les copropriétaires dont les **noms & prénoms** figurent ci-après, demandent expressément au syndic, de bien vouloir leur adresser les notifications et mises en demeure par voie électronique :

- **M. SUATON Christophe**
- **Mme DE LORGERIL Cécile**
- **M. et Mme LAMY Francis**
- **SCI RENOVATIO**
- **M. PITON Tony**
- **Mme ANFOSSO-MAIER Sandrine,**
- **M. YOUSSEOUFIAN Jean,**

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 67 : Points divers

- L'Assemblée Générale demande au syndic de présenter à l'ordre du jour de la prochaine AG des devis au titre du ravalement des façades arrières de la copropriété,
- M. BEHROUN (IBF) sera consulté pour un cahier des charges au titre du ravalement arrière,
- M. BEHROUN sera également consulté sur un projet de création de ventilation naturelle dans les caves afin de les assainir.

Le présent ordre du jour est définitif et ne pourra plus recevoir de demandes complémentaires, conformément aux dispositions de l'article 10 du décret n°2004.479 du 27 mai 2004

Conformément à l'article 9-1 du décret n°2015.19.07 du 30/12/2015, nous portons à votre connaissance que la consultation des pièces justificatives de charges est disponible en nos locaux sis à 06000 NICE, 16 Rue Tonduiti de l'Escarène, la semaine qui précède la tenue d'AG sur simple rendez-vous avec le service comptabilité

Pas de vote pour cette résolution. *(Sans vote)*

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le Président lève la séance.

Il est 19:30

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

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

« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. »

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

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

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

Code de procédure civile - art. 32.1:

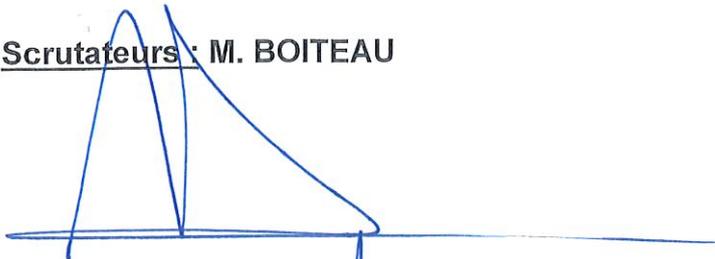
« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés. »

Fait à NICE, le 30 Mai 2024

Président : M. PITON



Scrutateurs : M. BOITEAU



M. YOUSOUFIAN



Secrétaire : M. MUGNIER/IMMOBILIS



SAS au Capital de 5000 €
16 Rue Terduri de L'Escarène
06000 NICE - Code APE 6832 A
RCS NICE - 908 226 236
TVA - FR33908226236
www.cabinet-immobilis.fr

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT

13 Rue Cassini
12 Bis Rue Emmanuel Philibert
06300 NICE
AB6-013-858

Les copropriétaires de l'immeuble **SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT**, sis 13 Rue Cassini - 12 Bis Rue Emmanuel Philibert - 06300 NICE, se sont réunis en Assemblée Générale, le

Lundi 13 Mars 2023 à 17 heures 30

CABINET IMMOBILIS
16 Rue Tonduti de l'Escarène
RDC
06000 NICE

Sur convocation adressée par le syndic.

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 : 12 copropriétaires représentant 3633 sur 10000 tantièmes, soit :

BARETY (400), BOURDON (300), DE LORGERIL (82), GAILLARD (300), GALLEGO (500), GAUDIN (69), LAMY (400), PEGLION (300), PITON (400), ROHMER (400), SASSO (82), SUATON (400).

Dont :

Sur place : 7 copropriétaires représentant 2169 sur 10000 tantièmes, soit :

BOURDON (300), GAILLARD (300), GAUDIN (69), PEGLION (300), PITON (400), ROHMER (400), SUATON (400)

Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 10000 tantièmes.

Votants par correspondance : 5 copropriétaires représentant 1464 sur 10000 tantièmes, soit :

BARETY (400), DE LORGERIL (82), GALLEGO (500), LAMY (400), SASSO (82)

REPRESENTES : 7 copropriétaires représentant 2324 sur 10000 tantièmes, soit :

ABBOT (46) représenté(e) par PITON, ANDREOLI (78) représenté(e) par PITON, BERNARDI (400) représenté(e) par M. YOUSSEFIAN, BORIES (400) représenté(e) par PITON, CINO (800) représenté(e) par MME CINO, GIACALONE (300) représenté(e) par MME GIACALONE, IZBA (300) représenté(e) par BOURDON.

ABSENTS : 15 copropriétaires représentant 4043 sur 10000 tantièmes, soit :

ANFOSSO (59), AZUR TRUCKS (82), BOITEAU (500), BOULVERT (64), CASSINI TREIZE (500), FLORIA (200), HUCK (100), INCOLANO (69), JEHANNO (200), LEFRANCOIS (300), RENOVATIO (900), THOMIS (600), UHLHORN (300), VIRELLO (100), ZISCHKA (69).

Point 01 : Election du Président de séance - M. Tony PITON

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance M. Tony PITON

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 5957 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSSEOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5957/5957 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs - Mme ROHMER & M. BOITEAU

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutatrice Mme ROHMER

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 5957 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSSEOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5957/5957 en voix). (Article 24)

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance - M. Arnaud MUGNIER

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance M. Arnaud MUGNIER, le Syndic

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 5957 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSSEOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5957/5957 en voix). (Article 24)

Point 04 : Rapport du Conseil Syndical

Le Conseil Syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice 01/01/2022 au 31/12/2022. S'agissant d'un point d'information, ce point d'ordre du jour n'est pas soumis au vote.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 05 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 31/12/2022 joints en annexe et arrêtés à la somme de 53.376,99. Pièces jointes : Etat des dépenses de l'exercice, Tableau de répartition des charges, Tableau financier des

copropriétaires, Situation comptable et financière de la copropriété, Etat des dettes et créances, Annexes 1 à 5

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 et de la situation financière au 31/12/2022 adressés à chaque copropriétaire, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice pour un montant de 53.376,99 euros.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 5957 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5957/5957 en voix). (Article 24)

Point 06 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 d'un montant de 50.000,00 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 du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 50.000,00 euros, étant précisé que les appels de fonds correspondants sont exigibles le 1er jour de chaque trimestre.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 5957 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5957/5957 en voix). (Article 24)

Point 07 : Décision à prendre sur le montant en pourcentage du budget prévisionnel devant constituer le Fonds Travaux (Fonds ALUR - Article 14-2-II de la loi du 10 Juillet 1965)

L'Assemblée Générale, après avoir rappelé les dispositions de l'article 14-2-II de la Loi du 10 Juillet 1965, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, assisté du Syndic et après avoir délibéré, décide que le pourcentage du budget prévisionnel devant constituer le fonds travaux sera de 5%.

L'Assemblée Générale rappelle que ce Fonds ALUR pourra être utilisé pour le financement de travaux votés en Assemblée Générale ou pour des travaux urgents (article 18). Ce fonds est attaché au lot et ne sera pas remboursé en cas de vente.

Il est rappelé que le Fonds ALUR sera financé selon les mêmes modalités que le budget de fonctionnement.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 5957 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).

- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5957/5957 en voix). (Article 24)

Point 08 : Désignation du Cabinet IMMOBILIS selon les modalités du contrat joint

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le Cabinet IMMOBILIS représenté par Arnaud Mugnier, Titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière Syndic & Gestion Locative n° CPI 06052022000000007 délivrée par la CCI de NICE COTE D'AZUR - Garantie financière assurée par GALIAN et adhérent auprès du SNPI. Le syndic est nommé pour une durée de QUINZE MOIS qui commencera le 14/03/2023 pour se terminer le 13/06/2024. La mission, les honoraires d'un montant TTC de 7.800,00 € euros et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale qu'elle accepte en l'état.

L'Assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente séance.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 19 votants soit 5957 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSSEOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5957/10000 en voix). (Article 25)

Point 09 : Désignation du Cabinet IMMOBILIS selon les modalités du contrat joint

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le Cabinet IMMOBILIS représenté par Arnaud Mugnier, Titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière Syndic & Gestion Locative n° CPI 06052022000000007 délivrée par la CCI de NICE COTE D'AZUR - Garantie financière assurée par GALIAN et adhérent auprès du SNPI. Le syndic est nommé pour une durée de QUINZE MOIS qui commencera le 14/03/2023 pour se terminer le 13/06/2024. La mission, les honoraires d'un montant TTC de 7.800,00 € euros et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale qu'elle accepte en l'état.

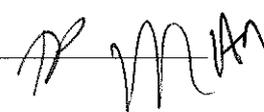
L'Assemblée Générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente séance.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 19 votants soit 5957 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSSEOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5957/5957 en voix). (Article 24)

Point 10 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de Mme ROHMER



Après vote séparé de chacune des candidatures, a été élue en qualité de membre du Conseil Syndical Mme ROHMER Nicole pour une durée de QUINZE mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 5457 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 500 tantièmes.
GALLEGO(500).

La résolution est adoptée (5457/10000 en voix). (Article 25)

Point 11 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de Mme ROHMER

Après vote séparé de chacune des candidatures, a été élue en qualité de membre du Conseil Syndical Mme ROHMER Nicole pour une durée de QUINZE mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 5457 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 500 tantièmes.
GALLEGO(500).

La résolution est adoptée (5457/5457 en voix). (Article 24)

Point 12 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de M. PITON

Après vote séparé de chacune des candidatures, a été élu en qualité de membre du Conseil Syndical M. PITON pour une durée de QUINZE mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 5957 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5957/10000 en voix). (Article 25)

Point 13 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de M. PITON

Après vote séparé de chacune des candidatures, a été élu en qualité de membre du Conseil Syndical M. PITON pour une durée de QUINZE mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 5957 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSSEOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5957/5957 en voix). (Article 24)

Point 14 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de M. BOITEAU

Après vote séparé de chacune des candidatures, a été élu en qualité de membre du Conseil Syndical M. BOITEAU pour une durée de QUINZE mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 5457 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSSEOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 500 tantièmes.
GALLEGO(500).

La résolution est adoptée (5457/10000 en voix). (Article 25)

Point 15 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de M. BOITEAU

Après vote séparé de chacune des candidatures, a été élu en qualité de membre du Conseil Syndical M. BOITEAU pour une durée de QUINZE mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 5457 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSSEOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 500 tantièmes.
GALLEGO(500).

La résolution est adoptée (5457/5457 en voix). (Article 24)

Point 16 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de M. BOURDON

Après vote séparé de chacune des candidatures, a été élu en qualité de membre du Conseil Syndical M. BOURDON pour une durée de QUINZE mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 5457 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSSEOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), LAMY(400).

- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 500 tantièmes.
GALLEGO(500).

La résolution est adoptée (5457/10000 en voix). (Article 25)

Point 17 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de M. BOURDON

Après vote séparé de chacune des candidatures, a été élu en qualité de membre du Conseil Syndical M. BOURDON pour une durée de QUINZE mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 5457 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 500 tantièmes.
GALLEGO(500).

La résolution est adoptée (5457/5457 en voix). (Article 24)

Point 18 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de M. ZISCHKA

Après vote séparé de chacune des candidatures, a été élu en qualité de membre du Conseil Syndical M. ZISCHKA pour une durée de QUINZE mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 5457 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 500 tantièmes.
GALLEGO(500).

La résolution est adoptée (5457/10000 en voix). (Article 25)

Point 19 : Désignation du Conseil Syndical - Candidature de M. ZISCHKA

Le copropriétaire DE LORGERIL (82) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

Après vote séparé de chacune des candidatures, a été élu en qualité de membre du Conseil Syndical M. ZISCHKA pour une durée de QUINZE mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 17 votants soit 5375 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 500 tantièmes.
GALLEGO(500).

La résolution est adoptée (5375/5375 en voix). (Article 24)

Point 20 : Désignation du Conseil Syndical - Appel aux candidatures

Les copropriétaires DE LORGERIL (82) et GALLEGO (500) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

Après vote séparé de chacune des candidatures, ont été élu(s) en qualité de membres du Conseil Syndical M. Thomas GAILLARD pour une durée de QUINZE mois.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 17 votants soit 5375 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSSEOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5375/10000 en voix). (Article 25)

Point 21 : Désignation du Conseil Syndical - Appel aux candidatures

Les copropriétaires DE LORGERIL (82) et GALLEGO (500) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, sont considérés comme défaillants.

Sans objet

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 22 : Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

Le copropriétaire GALLEGO (500) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1.500,00 euros le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 5457 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSSEOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5457/10000 en voix). (Article 25)

Point 23 : Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1.500,00 euros le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 5957 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSSEOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5957/5957 en voix). (Article 24)

Point 24 : 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 500,00 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 5957 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSSEOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5957/10000 en voix). (Article 25)

Point 25 : 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 500,00 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 5957 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSSEOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5957/5957 en voix). (Article 24)

Point 26 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 500,00 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.



Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 5957 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5957/10000 en voix). (Article 25)

Point 27 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

L'Assemblée Générale décide de fixer à 500,00 euros le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 5957 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5957/5957 en voix). (Article 24)

Point 28 : DECISION DE PRINCIPE : Travaux d'étanchéité à prévoir en toiture suite au dégât des eaux touchant un appartement du dernier étage

Une simulation des quotes-parts individuelles est annexée à la convocation, réalisée sur la base du devis économiquement le plus avantageux

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du Conseil Syndical et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

Travaux d'étanchéité à prévoir en toiture suite au dégât des eaux touchant un appartement du dernier étage

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote les propositions présentées.

- **OFFRE 1 :** Devis de la société CEG TOITURE pour un montant de 2.673,00 Euros TTC
- **OFFRE 2 :** Devis de la société SOLUTIONS FUITES pour un montant de 3.894,00 Euros TTC

L'Assemblée Générale précise que ces travaux d'étanchéité ne faisaient pas partie du marché "Réfection de la couverture tuiles",

L'Assemblée Générale rappelle que ces travaux ne sont pas soumis à garantie décennale compte tenu de la configuration des lieux,

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges COMMUNES GENERALES.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 5457 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSSEOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 500 tantièmes.
GALLEGO(500).

La résolution est adoptée (5457/5457 en voix). (Article 24)

Point 29 : OFFRE 1 : Travaux d'étanchéité en toiture selon devis établi par la société CEG TOITURE pour un montant de 2.673,00 Euros TTC

L'Assemblée Générale précise que la société obtenant la plus forte majorité sera retenue au titre de ces travaux

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du Conseil Syndical et après avoir délibéré, décide de confier les travaux d'étanchéité à réaliser en toiture à la société CEG TOITURE selon devis établi pour un montant de 2.673,00 Euros TTC.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 18 votants soit 5457 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSSEOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 500 tantièmes.
GALLEGO(500).

La résolution est adoptée (5457/5457 en voix). (Article 24)

Point 30 : OFFRE 2 : Travaux d'étanchéité en toiture selon devis établi par la société SOLUTIONS FUITES pour un montant de 3.894,00 Euros TTC

Le copropriétaire DE LORGERIL (82) n'ayant pas pris part au vote par correspondance pour cette résolution, est considéré comme défaillant.

L'Assemblée Générale précise que la société obtenant la plus forte majorité sera retenue au titre de ces travaux

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du Conseil Syndical et après avoir délibéré, décide de confier les travaux d'étanchéité à réaliser en toiture à la société SOLUTIONS FUITES selon devis établi pour un montant de 3.894,00 Euros TTC.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 3 votants soit 882 tantièmes.
BARETY(400), SASSO(82), LAMY(400).
- **Ont voté 'Contre' :** 14 votants soit 4493 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSSEOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300).
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 500 tantièmes.
GALLEGO(500).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (882/5375 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 3 votants soit 882 tantièmes.
BARETY(400), SASSO(82), LAMY(400).

Point 31 : Honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier des travaux votés lors de la résolution précédente

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 l'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente, s'élèvent à 3 % H.T. du montant H.T des travaux décidés.

Cette prestation ne s'apparente pas à une maîtrise d'œuvre.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 5957 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5957/5957 en voix). (Article 24)

Point 32 : Modalités de financement des travaux votés lors de la résolution précédente

L'Assemblée Générale, assistée du Syndic et après avoir délibéré, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds, selon les tantièmes des charges COMMUNES GENERALES, suivant les modalités ainsi définies : **01/04/2023 (100%)**

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 19 votants soit 5957 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300), BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5957/5957 en voix). (Article 24)

Point 33 : Décision à prendre quant à la réalisation d'un DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL en vue de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux

A l'issue d'un vote favorable, l'Assemblée Générale est informée que le plan pluriannuel de travaux sera présenté et soumis à l'adoption de l'Assemblée Générale prochaine

Après avoir entendu les nouvelles obligations légales et après avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de faire réaliser le DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL en vue de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) pour la copropriété.

Le Diagnostic technique global (DTG) précise l'état de l'immeuble avec une projection sur les dix années à venir des éventuels travaux nécessaires à sa conservation et à son entretien.

Il contient les informations essentielles relatives au bâti de la copropriété : l'analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs, l'état de la situation du syndicat "au regard des obligations légales et réglementaires contenues dans le Code de la construction" et l'habitation, l'analyse des améliorations possibles en termes de gestion technique et patrimoniale ainsi que le Diagnostic de performance énergétique (DPE) ou l'audit énergétique.

Les copropriétés de plus de 15 ans devront élaborer un plan pluriannuel de travaux (PPT). Par ailleurs, les conditions de mise en œuvre du fonds de travaux vont être modifiées (l'article 171 de la loi n°2021-1104). Ces dispositions entrent en vigueur aux dates suivantes :

- 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots
- 1er janvier 2024 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots
- 1er janvier 2025 pour les copropriétés d'au maximum 50 lots

Mis en place par la loi Alur, le Fonds de Travaux constitué par le syndicat des copropriétaires permet de financer la création du PPT et les travaux réalisés dans son cadre. La cotisation annuelle obligatoire payée par chaque copropriétaire doit respecter deux critères cumulatifs :

- Elle doit représenter au minimum **2,5 % du montant total des travaux inscrits** dans le plan adopté.
- Elle doit être **supérieure ou égale à 5 % du budget prévisionnel** de l'année.

L'Assemblée Générale rappelle que les cotisations sont non récupérables : la vente d'un lot ne donne pas lieu au remboursement des sommes versées.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 4 votants soit 964 tantièmes.
BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), LAMY(400).
- **Ont voté 'Contre' :** 14 votants soit 4493 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300).
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 500 tantièmes.
GALLEGO(500).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (964/5457 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 4 votants soit 964 tantièmes.
BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), LAMY(400).

Point 34 : Mandat à accorder au Conseil Syndical pour le choix d'un prestataire chargé de la réalisation du DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) et du projet de PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) qui en résultera.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, assisté du Syndic, après avoir voté favorablement à la résolution précédente relative à la réalisation du DTG en vue de l'élaboration du PPT, donne mandat au Conseil Syndical pour le choix d'un prestataire et alloue un budget maximum de Euros T.T.C.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 4 votants soit 964 tantièmes.
BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), LAMY(400).
- **Ont voté 'Contre' :** 14 votants soit 4493 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300).
- **S'est abstenu :** 1 votant soit 500 tantièmes.
GALLEGO(500).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (964/10000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 4 votants soit 964 tantièmes.
BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), LAMY(400).

Point 35 : Mandat à accorder au Conseil Syndical pour le choix d'un prestataire chargé de la réalisation du DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) et du projet de PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPT) qui en résultera.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, assisté du Syndic, après avoir voté favorablement à la résolution précédente relative à la réalisation du DTG en vue de l'élaboration du PPT, donne mandat au Conseil Syndical pour le choix d'un prestataire et alloue un budget maximum de Euros T.T.C.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 4 votants soit 964 tantièmes.
BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), LAMY(400).
- **Ont voté 'Contre'** : 14 votants soit 4493 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300).
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 500 tantièmes.
GALLEGO(500).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (964/5457 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 4 votants soit 964 tantièmes.
BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), LAMY(400).

Point 36 : Modalités de financement des travaux votés lors de la résolution précédente

L'Assemblée Générale, assistée du Syndic et après avoir délibéré, autorise le syndic à procéder aux appels de fonds, selon les tantièmes des charges, suivant les modalités ainsi définies (nombre, date et montants de chaque appel).

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 5 votants soit 1464 tantièmes.
BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).
- **Ont voté 'Contre'** : 14 votants soit 4493 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300).
- **S'est abstenu** : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (1464/5957 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 5 votants soit 1464 tantièmes.
BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).

Point 37 : Honoraires du Syndic pour suivi administratif, comptable et financier des travaux votés lors de la résolution précédente

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 l'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente, s'élèvent à 3 % H.T. du montant H.T des travaux décidés.

Cette prestation ne s'apparente pas à une maîtrise d'œuvre.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 5 votants soit 1464 tantièmes.
BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).
- **Ont voté 'Contre' :** 14 votants soit 4493 tantièmes.
BERNARDI(400) représenté par M. YOUSOUFIAN, PEGLION(300), BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, IZBA(300) représenté par BOURDON, ROHMER(400), ANDREOLI(78) représenté par PITON, PITON(400), BOURDON(300), ABBOT(46) représenté par PITON, GAUDIN(69), SUATON(400), GAILLARD(300).
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (1464/5957 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 5 votants soit 1464 tantièmes.
BARETY(400), SASSO(82), DE LORGERIL(82), GALLEGO(500), LAMY(400).

Point 38 : Information du Syndic sur l'état des procédures en cours (pièces annexées à la convocation)

SINISTRE HALL D'ENTREE / SCI FLORIA - DEGAT DES EAUX

Expertise amiable contradictoire s'est tenue en date du 12 octobre 2022 en présence du syndic IMMOBILIS, M. PITON (Conseil Syndical), le gestionnaire CITYA (Appartement SCI FLORIA), l'Expert pour le compte de la compagnie d'assurance de la SCI FLORIA, ainsi que l'Expert mandaté par la compagnie d'assurance de la copropriété, GROUPAMA.

M. BEHROUN, Cabinet IBF (ingénieur structure) a établi un cahier des charges pour procéder à la reprise en sous-œuvre nécessaire dans le hall d'entrée (sous la gestion CITYA).

Le devis établi à la demande de l'ancien syndic auprès d'AG RENOV NISSA pour les besoins de l'expertise puis transmis aux assurances n'a pas été retenu dans la mesure où il n'était pas conforme au descriptif de l'ingénieur IBF et prévoyait une reprise au moyen d'éléments en bois alors qu'il était préconisé la reprise au moyen d'éléments métalliques.

Face à de telles constatations il a été convenu avec l'Expert mandaté par GROUPAMA (Assurance copropriété) de produire des devis conformes au cahier des charges de M. BEHROUN (IBF) dans les meilleurs délais ; il manquait également des factures de recherche de fuite dont le syndicat des copropriétaires sollicitait le remboursement.

Les 12 et 13 octobre 2022, IMMOBILIS transmettait l'ensemble des éléments attendus par les Experts ; un second chiffrage des travaux était transmis le 18 octobre 2022.

L'Expert mandaté par GROUPAMA et son secrétariat (CABINET SARETEC) ont été relancés à de multiples reprises par mail(s) et appel(s) téléphonique(s), vainement.

En date du 08/12/2022, lors d'une visite de la copropriété, une présence importante d'eau dans le hall d'entrée a été constatée ; suite à une douche prise par le locataire de la SCI FLORIA (1er étage).

A même date un constat d'huissier a été dressé en urgence pour les besoins du dossier, par Me TRULLU.

En date du 09/12/2022, un signalement a été réalisé auprès de la Ville de NICE (Service Prévention des risques urbains).

En urgence, un courrier RAR a été adressé par Me MORE Laura, aux intérêts de la copropriété, compte tenu de l'absence de prise de position des compagnies d'assurance et donc l'impossibilité de réaliser les travaux dans le hall d'entrée.

Le 14/12/2022, la Ville de NICE s'est déplacée sur site, en présence du syndic et il a été demandé, dans l'attente du rapport d'expertise, de procéder à un confortement provisoire plus complet au moyen d'étais.

Le 15/12/2022, des étais supplémentaires ont été placés et le plancher a été renforcé à l'aide de dalles OSB, par la société STASI RENOVATION.

Compte tenu des enjeux (sécurité, responsabilité) et de la nécessité de faire avancer le dossier en obtenant une prise de position des assurances, il a été proposé au Conseil Syndical la possibilité d'engager un référé d'heure à heure aux fins de désignation d'un Expert Judiciaire, neutre, mandaté par le Tribunal.

En date du 28 décembre 2022, une requête a été déposée aux fins d'autorisation à assigner en référé d'heure à heure.

Le 29 décembre 2022, le Président du Tribunal a fait droit à la demande de Me MORE d'assigner en urgence avec une audience fixée au 3 janvier 2023.

En date du 10 Janvier 2023, décision était rendue et un Expert Judiciaire indépendant a été désigné en la personne de M. DERAÏN Sébastien.

A ce jour la date de convocation à Expertise n'a pas encore été communiquée.

L'Assemblée Générale est informée qu'un dossier a été ouvert auprès de la protection juridique de l'immeuble afin qu'elle prenne en charge les frais auxquels le syndicat est exposé, à hauteur du barème (frais d'avocat, frais d'huissier).

Conformément à l'Article 55 du décret du 17 Mars 1967, le Syndic fait le point sur les procédures en cours.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 39 : Points divers

- L'Assemblée Générale est informée qu'un rendez-vous a été organisé en date du 07 Février 2023 en présence de la Ville de Nice et des services des Domaines afin d'abroger l'Arrêté interdisant d'évoluer à l'intérieur d'une mansarde du dernier étage (Lot n°35) (abrogation annexée à la convocation),

- L'Assemblée Générale est informée que des actions sont en cours afin d'assainir les caves de la copropriété et résoudre une fuite au niveau d'un collecteur s'y déversant,

- L'Assemblée Générale est informée des nombreuses diligences effectuées par le syndic en matière de comptabilité (apurement de comptes d'attente, nombreux règlements fournisseurs en souffrance etc...) et ne faisant l'objet d'aucune facturation.

- L'Assemblée Générale rappelle que les dalles de balcon sont une partie privative et non commune ; à ce titre leur réfection est à la charge exclusive des propriétaires qui en jouissent. Le rapport IBF est annexé à la convocation ; il est demandé à chaque copropriétaire concerné de faire le nécessaire. Un nouveau contrôle sera opéré dans les prochains mois.

- L'Assemblée Générale rappelle que toute installation impactant les parties communes doit faire l'objet d'une autorisation d'Assemblée Générale, particulièrement l'installation d'une climatisation et d'un compresseur.

- Mise en place d'un arceau destiné aux vélos, dans le local poubelles du 12 Bis Rue Emmanuel Philibert - 06300 NICE ; la demande sera présentée lors d'une prochaine Assemblée Générale,

- Faire chiffrer la mise en place d'un coffret technique pour abriter le compteur LINKY du 4ème étage (appartement de M. GAILLARD) étant rappelé que le compteur LINKY a été placé après les travaux de coffrage des parties communes,

- Remplacement du bloc des boîtes à lettres de l'entrée du 12 BIS RUE EMMANUEL PHILIBERT avec une poubelle destinée aux papiers,

- Il est fait état des nuisances subies par le local commercial du RDC (Bar),

- Il est demandé une mise au point auprès des sociétés assurant le nettoyage des communs, pour les deux entrées,

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le Président lève la séance.

Il est 18:08

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

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

« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. »

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

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

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

Code de procédure civile - art. 32.1:

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés. »

Fait à NICE, le 13/03/2023

Président : M. PITON Tony



Scrutatrice : Mme ROHMER Nicole



Secrétaire : M. MUGNIER/ IMMOBILIS



SAS au Capital de 5000 €
15 Rue Tonduti de L'Escarène
06100 NICE - Code APE 6832 A
RCS NICE - 908 226 236
TVA - FR33908226236
www.cabinet-immobilis.fr



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ATTESTATION DE MISE A JOUR ANNUELLE

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé « **13 CASSINI 12 bis PHILIBERT** »

13 r cassini 06300 Nice

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

AB6-013-858

a été mis à jour en ce qui concerne les données financières relatives à l'exercice comptable clos le **31/12/2022**, et pour lequel les comptes ont été approuvés en assemblée générale des copropriétaires le **13/03/2023**.

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **14/03/2023**

Le teneur du registre des copropriétés



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Déclaration annuelle de mise à jour

Articles L711-1 à L711-7 et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **14/03/2023 10:00:57** et concerne la copropriété dénommée « **13 CASSINI 12 bis PHILIBERT** » sis :

13 r cassini 06300 Nice

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AB6-013-858**.

Elle a été établie par :

IMMOBILIS, de numéro SIRET **90822623600028**

16 RUE TONDUTI DE L ESCARENE

06000 NICE

Numéro d'identification de télédéclarant : **168346**

en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est : **Monsieur Arnaud MUGNIER** pour le compte du télédéclarant.

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : **Non**

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

Date de fin de mandat/mission : **20/09/2023**

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : **13/06/1922**

SIRET de la copropriété : **Non renseigné**

Références cadastrales :

Code postal	Commune	Code INSEE	Préfixe	Section	Parcelle
06300	NICE	06088	000	KO	0256

Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : **Non**

Syndicat coopératif : **Non**

Type de syndicat : **syndicat principal**

Numéro d'immatriculation du syndicat principal : **Sans objet**

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
35	35	30	0

(*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêté	Date de mainlevée
Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de	0	-	-

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : **Non**

Date de l'ordonnance de nomination : **Sans objet**

Date de fin de mission : **Sans objet**

Ordonnance de carence : **Non**

Date de l'ordonnance : **Sans objet**

DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : **Non**

Date de début de l'exercice comptable : **01/01/2022**

Date de fin de l'exercice comptable : **31/12/2022**

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : **13/03/2023**

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : 53 376 €

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : 78 792 €

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : 10 247 €

Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : 25 448 €

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : 8

Montant du fonds de travaux : 13 069 €

Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : Non

DONNEES TECHNIQUES

Nombre total de bâtiments : 1, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
0	0	0	0	0	0	0	1

Période de construction : Avant 1949

Année de construction : 1922

Chauffage :

Type	Individuel	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet
------	------------	------------------	------------	------------------	------------

Nombre d'ascenseurs : 1



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AB6-013-858

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 14/03/2023



**13 r cassini
06300 Nice**

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		13 CASSINI 12 bis PHILIBERT	
Adresse de référence de la copropriété		13 r cassini 06300 Nice	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	28/11/2017	Numéro d'immatriculation	AB6-013-858
Date du règlement de copropriété	13/06/1922	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	IMMOBILIS de numéro SIRET 90822623600028
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	16 RUE TONDUTI DE L ESCARENE 06000 NICE
Numéro de téléphone	0627716504

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	35
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	35
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	Avant 1949 1922

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	1

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2022
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2022
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	13/03/2023
Charges pour opérations courantes	53 376 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	78 792 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	10 247 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	25 448 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	8
Montant du fonds de travaux	13 069 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 14/03/2023,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**

Les conduits de fumée en immeuble collectif

Les Conduits de cheminée sont communs à usage exclusif.

- 1 – Définition

Une cheminée bien que souvent devenue un élément de décoration, est d'abord et avant tout un ouvrage de maçonnerie destiné à assurer le chauffage d'un local et à évacuer les gaz et fumées vers l'extérieur.

Elle se compose principalement d'un foyer, espace réservé à la combustion (Partie Privative), d'un conduit pour l'évacuation de la fumée (Partie commune à jouissance exclusive) et d'une souche, partie extérieure de la cheminée située sur la toiture (Partie Commune).

Une cheminée d'appartement ou cheminée ornementale, peut être à "foyer ouvert" sur la pièce à chauffer ou à "foyer fermé " c'est-à-dire avec un insert, sorte de poêle fermé inséré dans la cheminée traditionnelle.

- 2 – L'utilisation des conduits de cheminée

Les Conduits de cheminée sont réputés vétustes - Par conséquent inutilisable en l'état.

La construction ou la réhabilitation ou la modification d'une cheminée d'appartement implique des vérifications de sécurité (solidité du plancher, état du conduit, alimentation en air frais, etc.) la sécurité étant un élément majeur dans son fonctionnement.

Les textes réglementaires et para réglementaires (normes NF, DTU - Document technique unifié - et avis techniques) sont tellement nombreux, que nous vous conseillons expressément de consulter un spécialiste pour vous aider, en fonction de vos besoins, à choisir le type de cheminée, les matériaux et à calculer le dimensionnement requis.

Conseil :

Avant toute utilisation d'un conduit de fumée :

Il est impératif de faire appel à un artisan ou à une entreprise spécialisée et qualifiée et de vérifier que vous êtes bien assuré pour y faire un feu

L'utilisation d'une cheminée et donc du conduit permettant l'extraction des gaz et fumées, doit être faite sans incommoder les voisins.

Cela implique :

- une vérification de l'état structurel de la cheminée, du conduit et du mitron en toiture ;
- la réalisation des ramonages réglementaires au regard de l'utilisation qui va en être faite ; (Art. 31-6 du Règlement Sanitaire Départemental de Paris)
- voir dans certain cas la réalisation de test fumigène afin de s'assurer du parfait « tirage » ;
- l'utilisation des combustibles destinée spécialement à l'usage qui va en être fait ;
- la délégation de ces missions à des artisans ou entrepreneurs dûment qualifiés ;

Vous devez donc vous reporter avant toute décision à la réglementation en vigueur et principalement au Règlement sanitaire du département de Paris.

- 3 – Travaux

La destruction ou la modification d'un conduit de fumée est subordonnée à une autorisation spécifique de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Extraits Réglementaires joints :

- **Article 31 de l'Arrêté du 23 novembre 1979 portant Règlement Sanitaire du Département de Paris**
- **Article 23 de l'Arrêté du 22 janvier 1997**

Extrait Règlementaire

Extrait de l'Arrêté du 23 novembre 1979 portant Règlement Sanitaire du Département de Paris

31-1 - Généralités.

Les conduits de fumée intérieurs ou extérieurs, fixes ou mobiles, utilisés pour l'évacuation des gaz de la combustion doivent être maintenus constamment en bon état d'entretien et de fonctionnement et ramonés périodiquement dans les conditions fixées au présent article en vue d'assurer le bon fonctionnement des appareils et d'éviter les risques d'incendie et d'émanations de gaz nocifs dans l'immeuble, ainsi que les rejets de particules dans l'atmosphère extérieure.

A l'entrée en jouissance de chaque locataire ou occupant, le propriétaire ou son représentant doit s'assurer du bon état des conduits, appareils de chauffage ou de production d'eau chaude desservant des locaux mis à leur disposition, dans les conditions définies au paragraphe suivant.

Les appareils de chauffage de cuisine ou de production d'eau chaude doivent être vérifiés. Ils ne peuvent être branchés dans les conduits qu'après examen de ceux-ci. L'installateur qui procède à ces examens doit remettre à l'utilisateur un certificat précisant la section et les caractéristiques du conduit et attestant son étanchéité dans les conditions normales d'utilisation, sa vacuité, son tirage correct, sa continuité, son ramonage sur tout son parcours et son adaptation aux types d'appareils utilisés.

Le résultat d'un examen révélant des défauts rendant dangereux l'utilisation du conduit doit être communiqué à l'utilisateur et au propriétaire.

La remise en service du foyer est alors subordonnée à la remise en état du conduit.

Lorsqu'on veut obturer un conduit pour le mettre hors service, cette obturation ne peut être faite qu'à sa partie inférieure. Toute remise en service doit faire l'objet d'une vérification dans les conditions fixées à l'alinéa 3 du présent article.

Lorsque le conduit, par son état, est inutilisable, le Préfet de police peut dispenser de sa réfection, sous réserve que toutes dispositions soient prises pour empêcher définitivement tout branchement d'appareil, à quelque niveau que ce soit. En cas de remblaiement, celui-ci doit être effectif sur toute la hauteur du conduit et réalisé en matériaux incombustibles.

Les conduits de fumée ne doivent être utilisés que pour l'évacuation des gaz de combustion. Toutefois, ils peuvent éventuellement servir à la ventilation de locaux domestiques. En cas de retour d'un conduit de fumée à sa destination primitive, il doit être procédé aux vérifications prévues à l'alinéa 2 du présent article. En tout état de cause, les conduits de ventilation ne peuvent pas être utilisés comme conduits de fumée.

Les appareils de chauffage, de cuisine ou de production d'eau chaude doivent être constamment tenu en bon état de fonctionnement. Ils sont nettoyés et vérifiés au moins une fois par an et réparés par un professionnel qualifié dès qu'une défectuosité se manifeste.

31-2 - Conduits de ventilation.

Les conduits de ventilation doivent avoir un tirage suffisant et être en bon état de fonctionnement ; ils doivent être ramonés chaque fois qu'il est nécessaire et au moins tous les trois ans quand ils desservent des pièces où peut se trouver un appareil à combustion non raccordée à un conduit de fumée.

Il est interdit de faire circuler l'air d'un logement dans un autre logement.

Il est interdit, en outre, de rejeter l'air vicié en provenance des cuisines, des installations sanitaires, des toilettes dans les parties communes de l'immeuble.

31-3 - Accessoires des conduits de fumée et de ventilation.

Les souches et accessoires des conduits de fumée ou de ventilation tels que aspirateurs, mitres, mitrons, doivent être vérifiés lors des ramonages et remis en état si nécessaire. Ils doivent être installés de façon à éviter les siphonages, à être facilement nettoyables et permettre de procéder aux ramonages.

31-4 - Tubage des conduits individuels.

Le tubage des conduits, c'est-à-dire l'introduction dans ceux-ci de tuyaux indépendants, ne peut se faire que dans les conditions prévues au document technique unifié 24-1. Il ne peut être effectué que par des entreprises qualifiées à cet effet par l'organisme professionnel de qualification et de classification du bâtiment. Les conduits tubés ne peuvent être raccordés qu'à des appareils alimentés en combustibles gazeux ou en fuel domestique. Une plaque portant les indications suivantes doit être fixée visiblement à la partie inférieure du conduit :

- la date de mise en place,
- le rappel que seuls les appareils alimentés au gaz ou au fuel domestique peuvent être raccordés au conduit.

Une deuxième plaque placée au débouché supérieur du conduit doit porter de manière indélébile la mention "conduit tubé".

Les conduits tubés peuvent avoir une section inférieure à 250 centimètres carrés, sous réserve qu'ils restent conformes aux conditions requises par la puissance de l'appareil raccordé et permettent un ramonage efficace.

Après tubage, les conduits doivent répondre aux conditions de résistance au feu, d'étanchéité et de stabilité fixées par la réglementation en vigueur. De plus, une vérification du bon état du tubage comportant un essai d'étanchéité doit être effectuée tous les trois ans à l'initiative du propriétaire.

31-5 - Chemisage des conduits individuels.

Le chemisage des conduits, c'est-à-dire la mise en place d'un enduit adéquat adhérent à l'ancienne paroi, ne peut se faire qu'avec des matériaux et suivant des procédés offrant toutes garanties. Il ne peut être effectué que par des entreprises qualifiées à cet effet par l'organisme professionnel de qualification et de classification du bâtiment.

Leur section, après cette opération, ne doit jamais être inférieure à 250 centimètres carrés. Les foyers à feu ouvert ne peuvent être raccordés à des conduits chemisés.

Après chemisage, les conduits doivent répondre aux conditions de résistance au feu, d'étanchéité et de stabilité fixées par la réglementation en vigueur. De plus, une vérification du bon état du chemisage comportant un essai d'étanchéité doit être effectuée tous les trois ans à l'initiative du propriétaire.

31-6 - Entretien, nettoyage et ramonage des conduits de fumée.

Les foyers et leurs accessoires, les conduits de fumée individuels et collectifs et les tuyaux de raccordement doivent être entretenus, nettoyés et ramonés dans les conditions ci-après :

Les appareils de chauffage, de production d'eau chaude ou de cuisine individuels, ainsi que leurs tuyaux de raccordement doivent être à l'initiative des utilisateurs, vérifiés, nettoyés et réglés au moins une fois par an et plus souvent si besoin est, en fonction des conditions et de la durée d'utilisation.

Dans le cas des chaufferies et des appareils collectifs, ces opérations seront effectuées à l'initiative du propriétaire, du syndic ou de son utilisateur exclusif.

Les conduits de fumée habituellement en fonctionnement et desservant des locaux d'habitation et des locaux professionnels annexes doivent être ramonés deux fois par an, dont une fois pendant la période d'utilisation.

Ces opérations sont effectuées à l'initiative de l'utilisateur pour les conduits desservant des appareils individuels, ou du propriétaire ou du gestionnaire s'ils desservent des appareils collectifs.

Elles doivent être effectuées par une entreprise qualifiée à cet effet par l'organisme professionnel de qualification et de classification du bâtiment. Celle-ci devra remettre un certificat à l'intéressé.

Arrêté du 22 janvier 1997

Article 23 :

« A Paris, la combustion du bois commercialement sec est autorisée à condition qu'elle ne provoque pas de nuisance dans le voisinage, et dans les trois cas suivants : - installations de combustion d'une puissance inférieure ou égale à 100 kW utilisées dans l'artisanat, lorsque cette combustion est liée au respect de certaines qualités de production, poêles et cheminées à foyer fermé d'un rendement thermique supérieur à 65 %, utilisés en chauffage d'appoint, cheminées à foyer ouvert uniquement utilisées en appoint ou à des fins d'agrément. »

D iagnostic
E nvironnement
P révention

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Loi n° 2004-806 du 09 Août 2004 relative à la politique de santé publique (Articles L1334-5 et suivants)

Arrêté du 19 Août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb

Norme NF X 46-030 - Avril 2008

13 Rue CASSINI
12BIS PHILIBERT
06300 NICE

Objet du constat :

Les parties communes de l'immeuble.

Conclusion sommaire du constat :

Présence de revêtements contenant du plomb en concentration ≥ 1 mg / cm² avec dégradations.

Nombre total et % d'unités de diagnostic mesurées : 280	- de classe 0 : 185	66,07 %
	- de classe 1 : 10	3,57 %
	- de classe 2 : 37	13,21 %
	- de classe 3 : 2	0,71 %

Unités de diagnostic de classe 1 et 2 : Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2 afin d'éviter leur dégradation future.

Unités de diagnostic de classe 3 : En application de l'Article L1334-9 du Code de la Santé Publique, le propriétaire du bien, objet du constat, doit effectuer des travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée.

Commanditaire :	CITYA TORDO
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : SOCOTEC Certification France - 1 Rue René Anjoly - 94250 GENTILLY	
Diagnostic réalisé par :	D.E.P. - Fabien BINAS
Numéro de certification :	DTI/1812-010 - Socotec Certification France
Date de visite :	10/09/20
Date d'émission :	15/09/2020
Appareil utilisé :	NITON XLp 300 N° 26606 avec Radionucléide de type Cadmium 109 d'une activité nominale de 850 Mbq. Date de chargement de source le 17/01/20
N° de référence :	1CTO9/06300CASS001300/FBI/BUA
Assurance en Responsabilité Civile Professionnelle	ALLIANZ IARD n° 100234/433 70 182 Validité du 01/01/20 au 31/12/20

Rédacteur : Amélie BUSEYNE
Nom signature

Vérificateur : Fabien BINAS
Nom signature

CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

SOMMAIRE

I. CONCERNANT L'INTERVENTION

- 1.Descriptif sommaire de l'objet du constat de risque d'exposition au plomb*
- 2.Locaux non visités*
- 3.Croquis de localisation du bien, si ambiguïté*
- 4.Information concernant le prestataire*

II. METHODOLOGIE

III. RESULTATS DETAILLÉS

- 1.Relevé de mesures classées par niveau*
- 2.Rappel réglementaire*

IV. CONCLUSIONS

- 1.Suite à donner*

CREPPC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

I. CONCERNANT L'INTERVENTION**1. Descriptif sommaire de l'objet du constat de risque d'exposition au plomb**

Commanditaire : **CITYA TORDO**
25 Rue PERINAX
06045 NICE CEDEX 1

Adresse du site : 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

<u>Localisation</u>	<u>Amplitude</u>	<u>Année de construction</u>
CAGE : Principal	R+4	Inconnu
CAGE : Principal	R+5	Inconnu

Accompagnateur lors de la visite : Pas d'accompagnant

Circonstance de la mission : Cadre réglementaire

Présence d'enfants de moins de 6 ans lors de la réalisation du constat : OUI

Locaux concernés :

Les parties communes : Les façades extérieures jusqu'à 3,00 m (cour et rue), la porte d'entrée de l'immeuble, le porche, le hall, la loge, les paliers, les escaliers, les couloirs et dégagements, les gaines techniques, les niveaux inférieurs de caves et de parking (parties commune), les locaux annexes (local poubelles, local vélo...).

Pour connaître le détail exact des locaux ayant fait l'objet de ce constat, veuillez vous reporter au paragraphe III - 1

2. Locaux non visités et motif**Motif de non visite**

SANS OBJET

CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

3. Croquis de localisation du bien, si ambiguïté

SANS OBJET

CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

4. Informations concernant le prestataire

Organisme chargé de la mission :

Société DEP
ZA La fontaine du vaisseau
9, Rue Edmond Michelet
93360 NEUILLY PLAISANCE

Assurance en Responsabilité Civile Professionnelle :

ALLIANZ IARD n° 100234/433 70 182

Constat réalisé par : Monsieur Fabien BINAS

Date(s) de réalisation du constat : Le 10/09/2020

Appareil de mesure utilisé :

NITON XLp 300 N° 26606 avec Radionucléide de type Cadmium 109 d'une activité nominale de 850 Mbq.
Date de chargement de source le 17/01/20

Date de rédaction du rapport : Le 15/09/2020

Coordonnées du laboratoire :

Institut Technique des Gaz et de l'Air (ITGA)
15, route des Gardes
92197 Meudon CEDEX

Procédant aux analyses « Acido-soluble » en cas de prélèvement d'échantillon.

Neuilly-Plaisance, 15/09/2020
Fabien BINAS,
Technicien de la construction

Signature : 

II – MÉTHODOLOGIE

Arrêté du 19 Aout 2011 Relatif au constat de risque d'exposition au plomb
ANNEXE I : PROTOCOLE DE REALISATION
D'UN CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (CREP)

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini à l'article L.1334-5 du code de la santé publique, consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître, non seulement, le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi, le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, etc.).

Quand le CREP est réalisé en application de l'article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière, etc.).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

1. Calibrage de l'appareil à fluorescence X

Avant chaque constat, l'auteur procède au calibrage de son appareil selon les modalités fournies par le fabricant de l'appareil.

2. Identification du bien objet de la mission

L'auteur identifie le bien objet de la mission, ainsi que l'ensemble immobilier auquel il appartient. En cas d'ambiguïté, il réalise un croquis afin de situer le bien dans cet ensemble.

Il indique si le constat est réalisé en parties communes ou en parties privatives.

Il consigne les renseignements suivants, qu'il se fait préciser, ou, à défaut, le motif pour lequel il n'en a pas connaissance :

dans le cas d'un CREP réalisé en parties privatives :

si le constat est réalisé avant vente ou avant mise en location ;

si les parties privatives sont occupées ;

dans le cas où les parties privatives sont occupées, s'il y a des enfants mineurs dont des enfants de moins de 6 ans ;

dans le cas d'un CREP réalisé en parties communes :

si le constat est réalisé avant travaux.

CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

3. Identification des locaux

3.1 - Définition

Par local, on entend toute pièce (salle de séjour, toilettes, etc.) et par extension : couloir, hall d'entrée, palier, partie de cage d'escaliersituée entre deux paliers, appentis, placard, etc. Le local est désigné selon une appellation non équivoque et non susceptible d'évoluer dans le temps. Le nom d'usage peut s'avérer insuffisant.

3.2 - Méthode

L'auteur du constat effectue une visite exhaustive des locaux du bien objet de la mission. Il dresse la liste détaillée des locaux visités. Si des locaux n'ont pas été visités, il en dresse aussi la liste et précise les raisons pour lesquelles ils n'ont pas été visités.

Il réalise un croquis lisible de l'ensemble des locaux du bien objet de la mission, visités ou non, et reporte sur le croquis le nom de chaque local.

4. Identification des zones

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue arbitrairement une lettre (A, B, C ...) et reporte ces lettres sur le croquis. Ces zones correspondent généralement aux différentes faces du local. Par convention on notera "A" le premier mur à gauche en entrant dans un local, la dernière zone étant celle par laquelle on accède au local.

5. Identification des revêtements

Par revêtement, on entend un matériau mince recouvrant les éléments de construction. Les revêtements susceptibles de contenir du plomb sont principalement les peintures (du fait de l'utilisation ancienne de la céruse et celle de produits anti-corrosion à base de minium de plomb), les vernis, les revêtements muraux composés d'une feuille de plomb contrecollée sur du papier à peindre, le plomb laminé servant à l'étanchéité de balcons.

Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb.

D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.

Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

6. Identification des unités de diagnostic

Dans chaque local, toutes les surfaces susceptibles d'avoir un revêtement contenant du plomb sont analysées ou incluses dans une unité de diagnostic à analyser, telle que définie à l'article 2 du présent arrêté. Cela comprend aussi les surfaces recouvertes d'un matériau mince non susceptible de contenir du plomb (papier peint, toile de verre, moquette murale, etc.), car un matériau contenant du plomb peut exister en dessous.

Pour chaque zone, l'auteur du constat dresse la liste des unités de diagnostic, recouvertes ou non d'un revêtement. Il identifie chaque unité de diagnostic par son nom complet.

L'auteur identifie le substrat de l'unité de diagnostic par examen visuel et en fonction des caractéristiques physiques du matériau. Par substrat, on entend un matériau sur lequel un revêtement est appliqué (plâtre, bois, brique, métal, etc.).

En application de l'article 2 du présent arrêté, constituent des unités de diagnostic distinctes :

- les différents murs d'une même pièce ;
- des éléments de construction de substrats différents (tels qu'un pan de bois et le reste de la paroi murale à laquelle il appartient) ;
- les côtés extérieur et intérieur d'un élément mobile (tel qu'une fenêtre) ;
- des éléments situés dans des locaux différents, même contigus (tels que les 2 faces d'une porte car elles ont pu être peintes par des peintures différentes).

Par ailleurs, si des habitudes locales de construction ou de mise en peinture sont connues, l'auteur du constat en tient compte pour une définition plus précise des unités de diagnostic. Ainsi, en général, on ne regroupera pas dans une même unité de diagnostic une allège sous fenêtre et la paroi murale à laquelle elle appartient. En effet, dans certains types de construction l'allège a été peinte avec la fenêtre mais pas le reste de la paroi murale.

7. Cas particulier d'une cage d'escalier :

Une cage d'escalier est découpée en plusieurs locaux. Sont considérés comme locaux distincts :

- chaque palier,
- chaque partie de cage d'escalier située entre deux paliers.

En vue d'assurer la cohérence de ce découpage, le hall d'entrée pourra être assimilé au palier du rez-de-chaussée.

Dans un même « local » (partie de cage d'escalier), sont aussi considérés comme unités de diagnostic distinctes :

- l'ensemble des marches,
- l'ensemble des contremarches,
- l'ensemble des balustres,
- le limon,
- la crémaillère,
- la main courante,
- le paillasse.

8. Choix des points de mesure

Pour chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue, selon les modalités de mesure prévues à l'annexe 2 :

1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1mg/cm²) ;

2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1mg/cm²) ;

3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs. Par exemple, si l'unité de diagnostic est une paroi murale, une mesure est effectuée en partie haute et l'autre en partie basse.

Les mesures sont réalisées aux endroits où la probabilité de rencontrer du plomb est la plus forte. On évitera par exemple de choisir comme point de mesure une surface de peinture dégradée, le plomb ayant pu disparaître à cet endroit précis ; les mesures seront donc plutôt réalisées sur une partie saine de l'unité de diagnostic.

Lorsqu'à l'évidence, l'unité de diagnostic n'est recouverte d'aucun revêtement, la recherche de plomb n'est pas nécessaire. Il en sera de même en présence de carrelages ou de faïences.

L'ensemble des mesures est récapitulé dans un tableau. En l'absence de mesures, la raison pour laquelle la mesure n'a pas été effectuée est indiquée dans le tableau (hauteur de l'unité de diagnostic à mesurer supérieure à 3 mètres, absence de revêtement, par exemple).

III - RESULTATS DETAILLES

1. Relevé de mesures classées par niveau

Nomenclature du relevé de mesures :

Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb

L'état de conservation des revêtements contenant du plomb est décrit par la nature des dégradations observées. Pour décrire l'état de conservation d'un revêtement contenant du plomb, l'auteur du constat a le choix entre les 4 catégories suivantes :

- **NV = non visible** : si le revêtement contenant du plomb (peinture par exemple) est manifestement situé en dessous d'un revêtement sans plomb (papier peint par exemple), la description de l'état de conservation de cette peinture peut ne pas être possible ;
- **ND = non dégradé** ;
- **EU = état d'usage**, c'est-à-dire présence de dégradations d'usage couramment rencontrées dans un bien régulièrement entretenu (usure par friction, traces de chocs, microfissures ...) : ces dégradations ne génèrent pas spontanément des poussières ou des écailles ;
- **D = dégradé**, c'est-à-dire présence de dégradations caractéristiques d'un défaut d'entretien ou de désordres liés au bâti, qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles (pulvéulence, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes).

Pour les revêtements faisant l'objet de prélèvements, les résultats de l'analyse chimique en laboratoire seront connus seulement après la visite. Par conséquent, la description de leur état de conservation est systématique lors de la visite.

Classement des unités de diagnostic

L'auteur du constat classe de 0 à 3 chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement en fonction de la concentration en plomb et de la nature des dégradations, conformément au tableau suivant :

Concentration en plomb	Type de dégradation	Classement
< seuils		0
> seuils	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

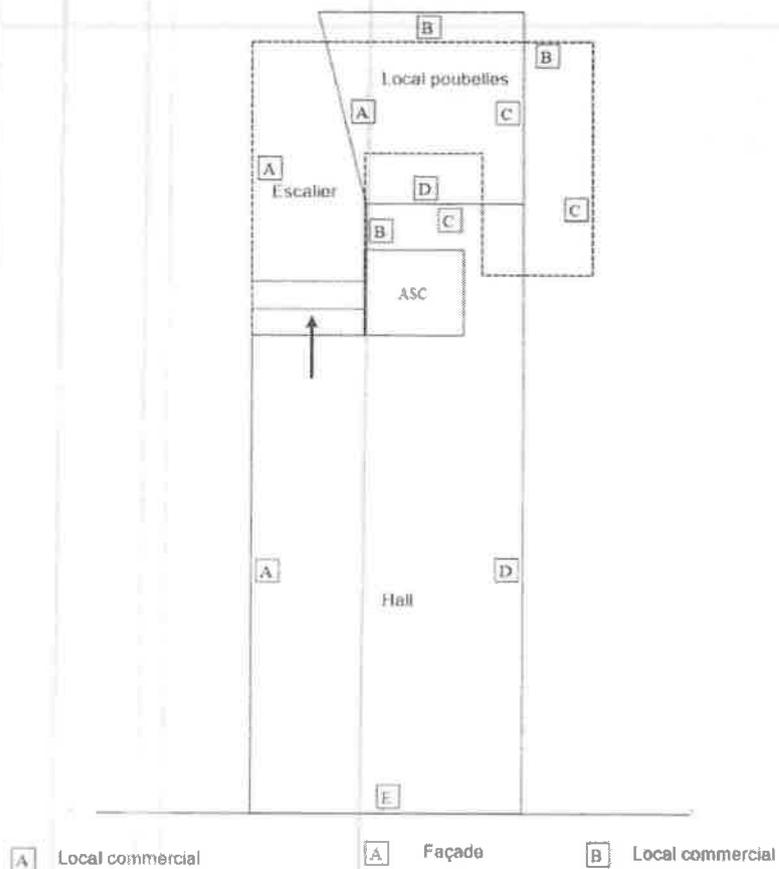
Mesures d'étalonnage :

	Mesure 1	Mesure 2
Début de mission	1,1	0,01
Fin de mission	1,1	0,01

CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+4 - Niveau RDC

CROQUIS DES LOCAUX :



CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+4 - Niveau RDC

Local : Escalier

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm2	Localisation	Mesure 2 mg/cm2	Localisation	Mesure 3 mg/cm2	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas..
	Garde corps	Métal	Peinturé	8,0	Int.					ND		1
	Plinthe	Bois	Peinture	0,1	Int.	0,1						0
	Limon	Béton	Peinture	1,4	Int.					ND		1
	Marche	Pierres										Sans peinture
	Contremarche	Pierres										Sans peinture
	Paillassse	Béton	Peinture	0,02	Int.	0,02						0
A	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,02	Int.	0,02						0
B	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,02	Int.	0,02						0
B	Bâti et Fenêtre	PVC										Post 1949
B	Allège	Plâtre	Toile de verre	0,01	Int.	0,01						0
B	Ebrasement	Plâtre	Toile de verre	0,03	Int.	0,01						0
C	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,01	Int.	0,02						0

Local : Façade

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm2	Localisation	Mesure 2 mg/cm2	Localisation	Mesure 3 mg/cm2	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas..
A	Mur	Béton	Peinture	0,03	Ext.	0,02						0
A	Bâti et Porte	Bois	Peinture	0,04	Ext.	0,02						0
A	Ebrasement	Béton	Peinture	0,02	Ext.	0,02						0

Local : Hall

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm2	Localisation	Mesure 2 mg/cm2	Localisation	Mesure 3 mg/cm2	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas..
	Plinthe	Pierres										Sans peinture
	Plafond	Plâtre	Peinture									>3,00 mht
A	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,02	Int.	0,02						0
B	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,05	Int.	0,02						0
C	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,02	Int.	0,02						0
C	Bâti et Porte	Bois	Peinture	0,02	Int.	0,02						0
D	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,01	Int.	0,02						0
E	Mur	Bois	Peinture	0,02	Int.	0,02						0
E	Bâti et Porte	Bois	Peinture	2,0	Int.					EU	Microfissure	2
E	Ebrasement	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,02						0

CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+4 - Niveau RDC

Local : Local commercial

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm2	Localisation	Mesure 2 mg/cm2	Localisation	Mesure 3 mg/cm2	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas..
A	Mur	Béton	Papier peint	0.02	Ext.	0.03						0
A	Bâti et Porte	Métal										Post 1949
A	Châssis fixe	PVC										Post 1949
B	Mur	Béton	Peinture	0.02	Ext.	0.03						0
B	Bâti et Porte	Métal	Peinture									Post 1949

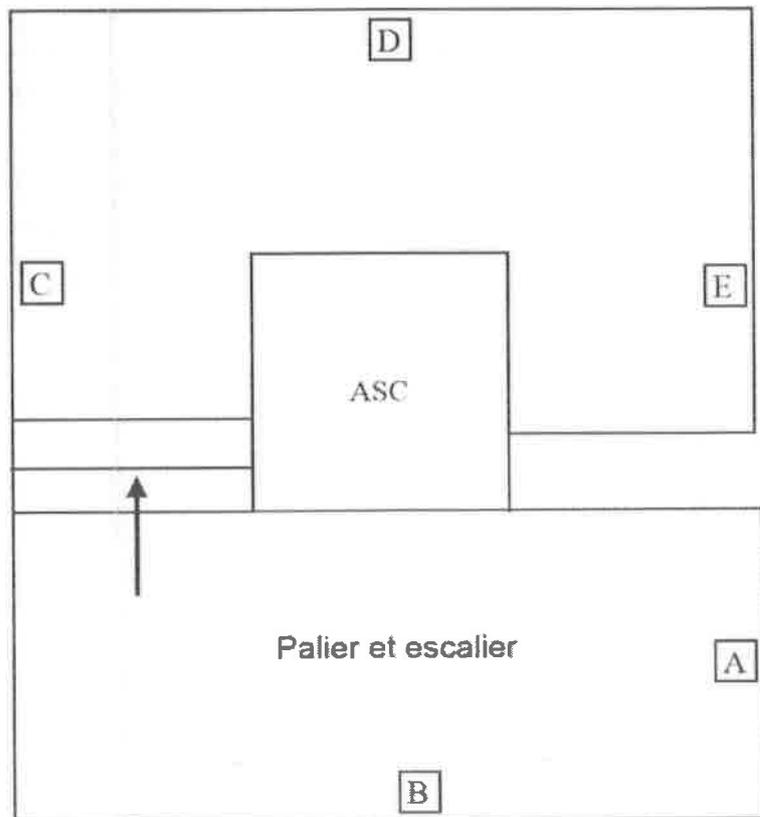
Local : Local poubelles

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm2	Localisation	Mesure 2 mg/cm2	Localisation	Mesure 3 mg/cm2	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas..
	Plafond	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.02						0
A	Mur	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.01						0
B	Bâti et Porte	Métal	Peinture	0.02	Int.	0.02						0
B	Bâti et Porte	Métal	Peinture	0.02	Int.	0.02						0
C	Mur	Plâtre	Peinture	0.01	Int.	0.03						0
C	Ebrasement	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.03						0
D	Mur	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.02						0
D	Bâti et Porte	Bois	Peinture	0.02	Int.	0.02						0

CREPPC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+4 - Niveau 1

CROQUIS DES LOCAUX :



CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+4 - Niveau 1

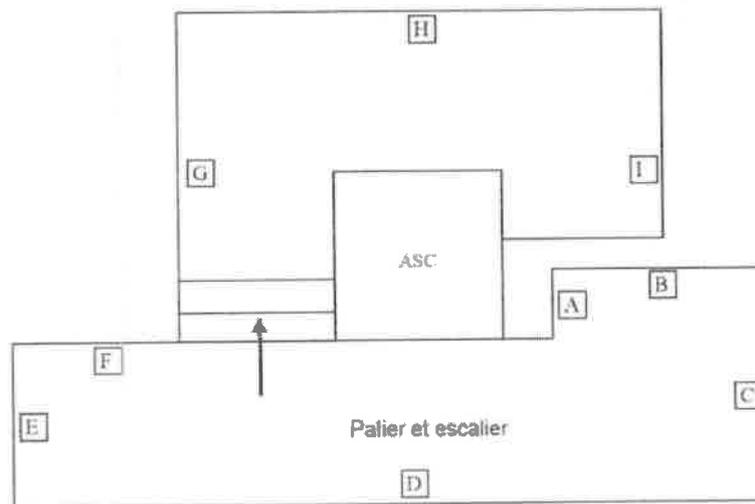
Local : Palier et escalier

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm2	Localisation	Mesure 2 mg/cm2	Localisation	Mesure 3 mg/cm2	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas.
	Garde corps	Métal	Peinture	2,6	Int.					ND		1
	Plinthe	Bois	Peinture	0,3	Int.	0,2						0
	Limon	Béton	Peinture	0,08	Int.	0,1						0
	Marche	Pierres										Sans peinture
	Contremarche	Pierres										Sans peinture
	Paillasse	Béton	Peinture									>3,00 mht
	Plafond	Béton	Peinture									>3,00 mht
A	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,02	Int.	0,02						0
A	Bâti et Porte	Bois	Peinture	1,7	Int.					EU	Friction	2
B	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,02	Int.	0,02						0
B	Bâti et Porte	Bois	Peinture	2,0	Sup. im					EU	Chocs	2
C	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,02	Int.	0,02						0
C	Bâti et Porte	Bois	Peinture	2,1	Int.					ND		1
D	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,02	Int.	0,03						0
D	Bâti et Fenêtre	PVC										Post 1949
D	Allège	Plâtre	Toile de verre	0,03	Int.	0,02						0
D	Ebrusement	Plâtre	Toile de verre	0,02	Int.	0,02						0
E	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,01	Int.	0,01						0

CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+4 - Niveau 2

CROQUIS DES LOCAUX :



CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+4 - Niveau 2

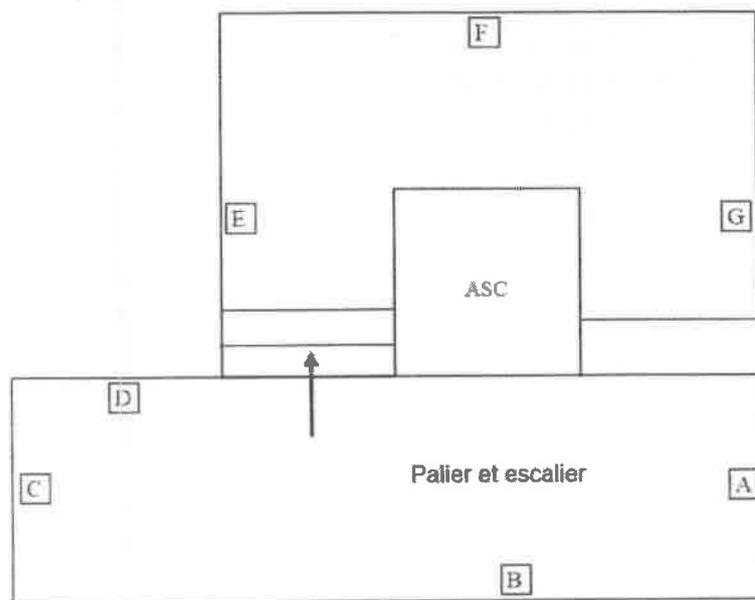
Local : Palier et escalier

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm2	Localisation	Mesure 2 mg/cm2	Localisation	Mesure 3 mg/cm2	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas.
	Garde corps	Métal	Peinture	2,1	Int.					ND		1
	Plinthe	Bois	Peinture	0,3	Int.	0,2						0
	Limon	Béton	Peinture	0,08	Int.	0,1						0
	Marche	Pierres										Sans peinture
	Contremarche	Pierres										Sans peinture
	Paillassse	Béton	Peinture									>3,00 mht
	Plafond	Béton	Peinture									>3,00 mht
A	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,05	Int.	0,02						0
B	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,02	Int.	0,02						0
B	Bâti et Porte	Bois	Peinture	0,01	Int.	0,02						0
C	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,02	Int.	0,01						0
C	Bâti et Porte	Bois	Peinture	0,6	Int.	0,5						0
D	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,05	Int.	0,01						0
D	Bâti et Porte	Bois	Peinture	4,6	Int.					EU	Choix	2
E	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,01	Int.	0,02						0
E	Bâti et Porte	Bois	Peinture	2,0	Int.					EU	Friction	2
F	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,05	Int.	0,01						0
F	Bâti et Porte	Bois	Peinture	1,9	Int.					EU	Microfissure	2
G	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,02	Int.	0,02						0
H	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,02	Int.	0,02						0
H	Bâti et Fenêtre	PVC										Post 1949
H	Allège	Plâtre	Toile de verre	0,03	Int.	0,02						0
H	Ebrusement	Plâtre	Toile de verre	0,02	Int.	0,02						0
I	Mur	Plâtre	Toile de verre	0,02	Int.	0,01						0

CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+4 - Niveau 3

CROQUIS DES LOCAUX :



CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+4 - Niveau 3

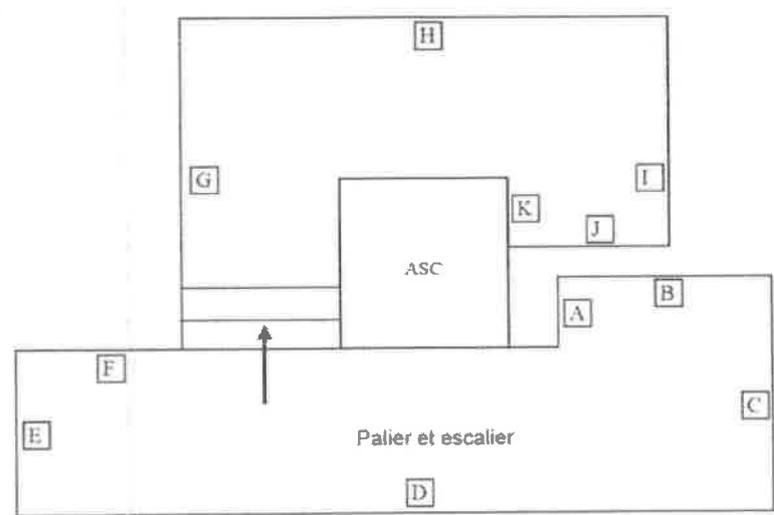
Local : Palier et escalier

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm2	Localisation	Mesure 2 mg/cm2	Localisation	Mesure 3 mg/cm2	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas.
	Garde corps	Métal	Peinture	2.8	Int.					ND		1
	Plinthe	Bois	Peinture	0.3	Int.	0.2						0
	Limon	Béton	Peinture	0.08	Int.	0,1						0
	Marche	Pierres										Sans peinture
	Contremarche	Pierres										Sans peinture
	Paillassé	Béton	Peinture									>3.00 mht
	Plafond	Béton	Peinture									>3.00 mht
A	Mur	Plâtre	Toile de verre	0.02	Int.	0.02						0
A	Bâti et Porte	Bois	Peinture	2.0	Int.					ND		1
B	Mur	Plâtre	Toile de verre	0.02	Int.	0.02						0
B	Bâti et Porte 1	Bois	Peinture	2.0	Sup. 1m					ND		1
B	Bâti et porte 2	Bois	Peinture	0.1	Int.	0.2						0
C	Mur	Plâtre	Toile de verre	0.02		0.02						0
C	Bâti et Porte	Bois	Peinture	2.2	Int.					EU	Choés	2
D	Mur	Plâtre	Toile de verre	0.02	Int.	0.03						0
D	Bâti et Porte	Bois	Peinture	0.4	Int.	0.3						0
E	Mur	Plâtre	Toile de verre	0.02	Int.	0.02						0
F	Mur	Plâtre	Toile de verre	0.02	Int.	0.02						0
F	Bâti et Fenêtre	PVC										Post 1949
F	Allège	Plâtre	Toile de verre	0.03	Int.	0.02						0
F	Ebrasement	Plâtre	Toile de verre	0.02	Int.	0.02						0
G	Mur	Plâtre	Toile de verre	0.05	Int.	0.01						0

CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+4 - Niveau 4

CROQUIS DES LOCAUX :



CREPPC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+4 - Niveau 4

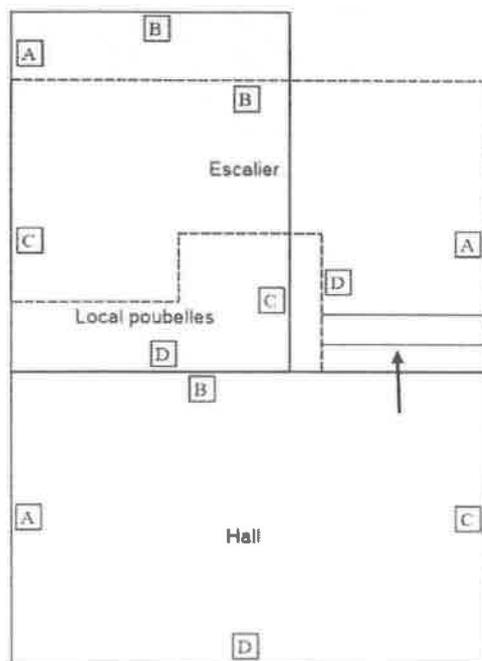
Local : Palier et escalier

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm2	Localisation	Mesure 2 mg/cm2	Localisation	Mesure 3 mg/cm2	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas.
	Garde corps	Métal	Peinture	3.2	Int.					ND		1
	Plinthe	Bois	Peinture	0.3	Int.	0.2						0
	Limon	Béton	Peinture	0.08	Int.	0.1						0
	Marche	Pierres										Sans peinture
	Contremarche	Béton	Peinture	0.03	Int.	0.02						0
	Paillasse	Béton	Peinture									>3,00 mht
	Plafond	Béton	Peinture									>3,00 mht
A	Mur	Plâtre	Toile de verre	0.01	Int.	0.02						0
B	Mur	Plâtre	Toile de verre	0.01	Int.	0.03						0
B	Bâti et Porte	Bois	Peinture	0.01	Int.	0.02						0
C	Mur	Plâtre	Toile de verre	0.02	Int.	0.02						0
C	Bâti et Porte	Bois	Peinture	4.2	Int.					EU	Friction	2
D	Mur	Plâtre	Toile de verre	0.02	Int.	0.02						0
D	Bâti et Porte	Bois	Peinture	3.0	Int.					EU	Friction	2
E	Mur	Plâtre	Toile de verre	0.01	Int.	0.02						0
E	Bâti et Porte	Bois	Peinture	2.1	Int.					ND		1
F	Mur	Plâtre	Toile de verre	0.02	Int.	0.02						0
F	Bâti et Porte	Bois	Peinture	2.4	Int.					EU	Chocs	2
G	Mur	Plâtre	Toile de verre	0.02	Int.	0.02						0
H	Mur	Plâtre	Toile de verre	0.02	Int.	0.01						0
H	Bâti et Fenêtre	PVC										Post 1949
H	Allège	Plâtre	Toile de verre	0.03	Int.	0.02						0
H	Ebrasement	Plâtre	Toile de verre	0.02	Int.	0.02						0
I	Mur	Plâtre	Toile de verre	0.02	Int.	0.02						0
J	Mur	Plâtre	Toile de verre	0.02	Int.	0.02						0
J	Bâti et Porte	Bois	Peinture	6.9	Int.					EU	Chocs	2
K	Mur	Plâtre	Toile de verre	0.02	Int.	0.04						0
K	Bâti et Porte	Métal	Peinture	0.05	Int.	0.07						0

CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+5 - Niveau RDC

CROQUIS DES LOCAUX :



A Local commercial

A Façade

CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+5 - Niveau RDC

Local : Escalier

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm ²	Localisation	Mesure 2 mg/cm ²	Localisation	Mesure 3 mg/cm ²	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas.
	Garde corps	Métal	Peinture	0.06	Int.	0.02						0
	Main courante	Métal	Peinture	0.02	Int.	0.01						0
	Limon	Béton	Peinture	0.02	Int.	0.02						0
	Marche	Béton										Sans peinture
	Contremarche	Béton										Sans peinture
	Paillassé	Béton	Peinture									>3.00 mht
A	Mur bas	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.02						0
A	Mur	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.01						0
B	Mur bas	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.02						0
B	Mur	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.02						0
C	Mur bas	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.01						0
C	Mur	Plâtre	Peinture	0.01	Int.	0.01						0
D	Mur bas	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.02						0
D	Mur	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.02						0

Local : Façade

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm ²	Localisation	Mesure 2 mg/cm ²	Localisation	Mesure 3 mg/cm ²	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas.
A	Mur	Béton	Peinture	0.03	Ext.	0.05						0
A	Bâti et Porte	Bois	Vernis	0.02	Ext.	0.01						0

Local : Hall

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm ²	Localisation	Mesure 2 mg/cm ²	Localisation	Mesure 3 mg/cm ²	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas.
	Plinthe											Carrelage
	Plafond	Plâtre	Peinture									>3.00 mht
A	Mur bas	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.02						0
A	Mur	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.02						0
B	Mur bas	Plâtre	Peinture	0.01	Int.	0.02						0
B	Mur	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.01						0
B	Bâti et Porte	Métal	Peinture	0.02	Int.	0.02						0
C	Mur bas	Plâtre	Peinture	0.01	Int.	0.02						0
C	Mur	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.02						0
D	Mur bas	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.01						0
D	Mur	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.01						0
D	Bâti et Porte	Bois	Vernis	0.04	Int.	0.02						0
D	Ebrasement	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.05						0

CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+5 - Niveau RDC

Local : Local commercial

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm2	Localisation	Mesure 2 mg/cm2	Localisation	Mesure 3 mg/cm2	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas..
A	Mur	Béton	Peinture	0,02	Ext.	0,02						0
A	Bâti et Porte	Bois	Peinture									Post 1949

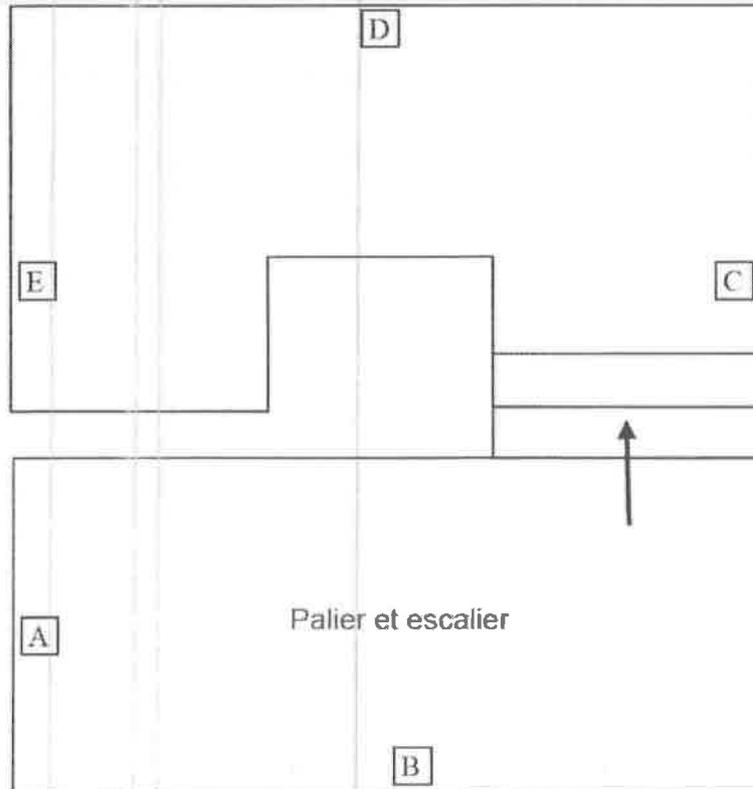
Local : Local poubelles

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm2	Localisation	Mesure 2 mg/cm2	Localisation	Mesure 3 mg/cm2	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas..
	Plafond	Plâtre	Peinture									>3,00 mht
A	Mur	Plâtre	Peinture	0,01	Int.	0,02						0
B	Mur	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,02						0
B	Bâti et Porte	Bois	Peinture	0,1	Int.	0,07						0
B	Ebrasement	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,05						0
C	Mur	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,02						0
D	Mur	Plâtre	Peinture	0,01	Int.	0,02						0
D	Bâti et Porte	Métal	Peinture	0,02	Int.	0,02						0

CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+5 - Niveau 1

CROQUIS DES LOCAUX :



CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+5 - Niveau 1

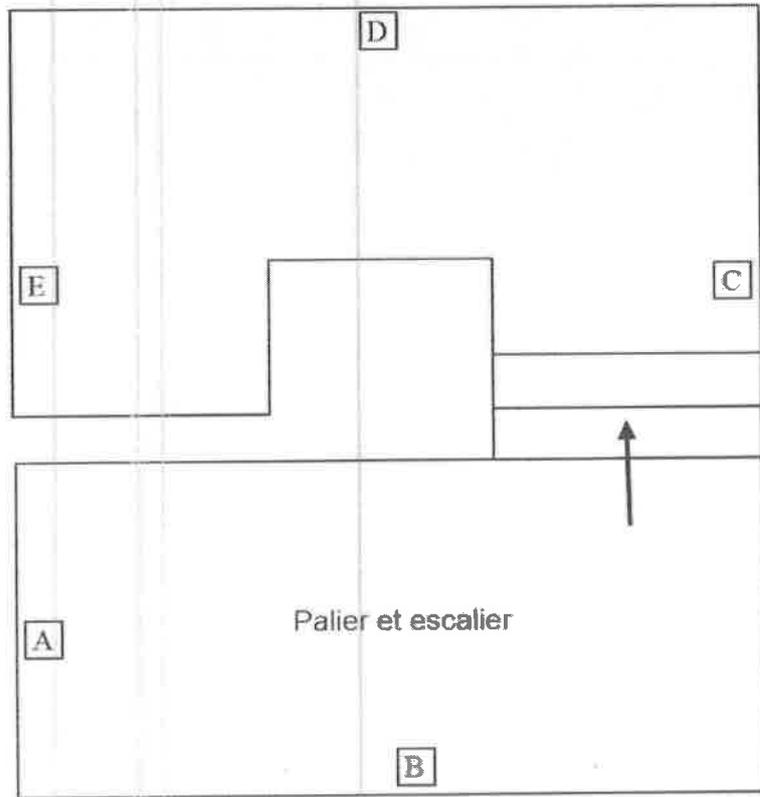
Local : Palier et escalier

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm2	Localisation	Mesure 2 mg/cm2	Localisation	Mesure 3 mg/cm2	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas.
	Garde corps	Métal	Peinture	13,8	Int.					EU	Chocs	2
	Plinthe	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,02						0
	Limon	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,01						0
	Marche	Pierres										Sans peinture
	Contremarche	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,04						0
	Paillassse	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,01						0
	Plafond	Plâtre	Peinture									>3,00 mht
A	Mur	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,01						0
A	Bâti et Porte	Bois	Vernis	3,5	Int.					EU	Chocs	2
B	Mur bas	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,01						0
B	Mur	Plâtre	Peinture	0,01	Int.	0,02						0
C	Mur bas	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,02						0
C	Mur	Plâtre	Peinture	0,01	Int.	0,02						0
D	Mur bas	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,01						0
D	Mur	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,01						0
D	Bâti et Fenêtre	Bois	Peinture	4,6	Int.					EU	Microfissure	2
D	Ebrasement	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,02						0
D	Barreaux	Métal	Peinture	4,9	Int.					EU	Chocs	2
E	Mur bas	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,01						0
E	Mur	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,02						0

CREPPC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+5 - Niveau 2

CROQUIS DES LOCAUX :



CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+5 - Niveau 2

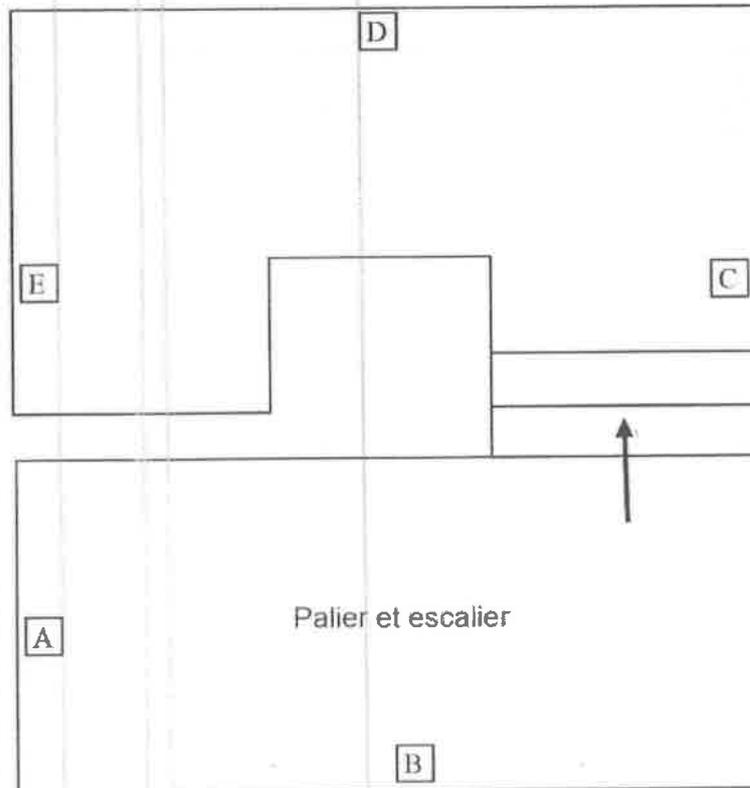
Local : Palier et escalier

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm2	Localisation	Mesure 2 mg/cm2	Localisation	Mesure 3 mg/cm2	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas..
	Garde corps	Métal	Peinture	7.2	Int.					EU	Chocs	2
	Plinthe	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.02						0
	Limon	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.01						0
	Marche	Pierres										Sans peinture
	Contremarche	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.04						0
	Paillasse	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.01						0
	Plafond	Plâtre	Peinture									>3.00 mht
A	Mur	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.02						0
A	Bâti et Porte	Bois	Vernis	2.0	Int.					EU	Chocs	2
B	Mur bas	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.01						0
B	Mur	Plâtre	Peinture	0.01	Int.	0.01						0
C	Mur	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.02						0
D	Mur	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.01						0
D	Bâti et Fenêtre	Bois	Peinture	2.6	Int.					EU	Friction	2
D	Ebrusement	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.02						0
D	Barreaux	Métal	Peinture	6.0	Int.					EU	Chocs	2
E	Mur	Plâtre	Peinture	0.02	Int.	0.02						0

CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+5 - Niveau 3

CROQUIS DES LOCAUX :



CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+5 - Niveau 3

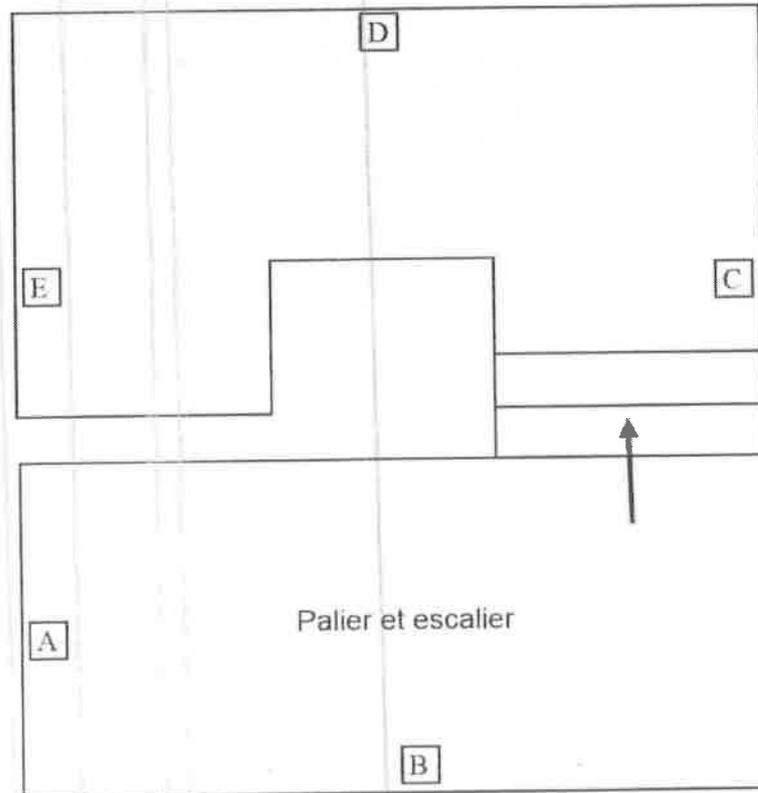
Local : Palier et escalier

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm ²	Localisation	Mesure 2 mg/cm ²	Localisation	Mesure 3 mg/cm ²	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas..
	Garde corps	Métal	Peinture	10,4	Int.					EU	Chocs	2
	Plinthe	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,02						0
	Limon	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,01						0
	Marche	Pierres										Sans peinture
	Contremarche	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,04						0
	Paillasse	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,01						0
	Plafond	Plâtre	Peinture									>3,00 mht
A	Mur	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,01						0
A	Bâti et Porte	Bois	Peinture	2,9	Int.					EU	Chocs	2
B	Mur	Plâtre	Peinture	0,01	Int.	0,01						0
C	Mur	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,01						0
D	Mur	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,01						0
D	Bâti et Fenêtre	Bois	Peinture	1,7	Int.					D	Ecaillage	3
D	Ebrasement	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,02						0
D	Barreaux	Métal	Peinture	6,6	Int.					EU	Chocs	2
E	Mur	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,02						0

CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+5 - Niveau 4

CROQUIS DES LOCAUX :



CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+5 - Niveau 4

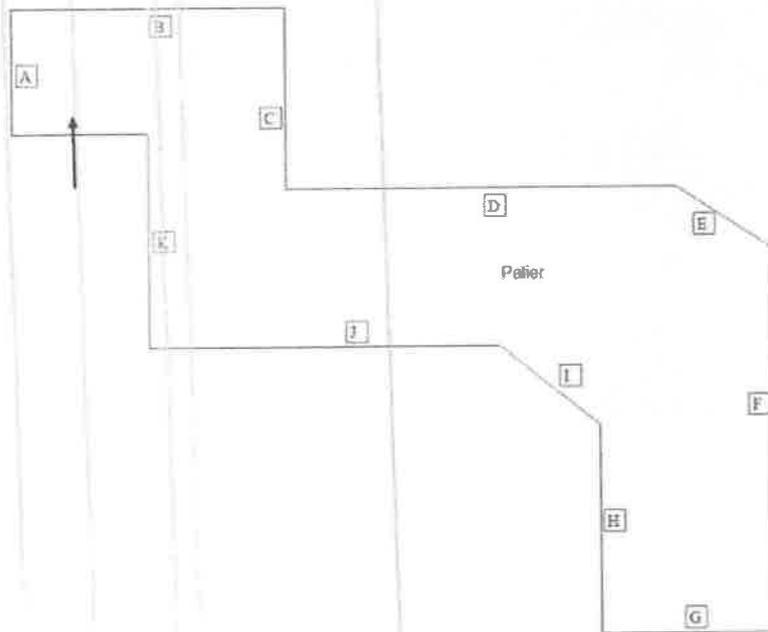
Local : Palier et escalier

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm2	Localisation	Mesure 2 mg/cm2	Localisation	Mesure 3 mg/cm2	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas..
	Garde corps	Métal	Peinture	9,0	Int.					EU	Chocs	2
	Plinthe	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,02						0
	Limon	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,01						0
	Marche	Pierres										Sans peinture
	Contremarche	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,04						0
	Paillasse	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,01						0
	Plafond	Plâtre	Peinture									>3,00 mht
A	Mur	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,02						0
A	Bâti et Porte	Bois	Peinture	1,4	Int.					EU	Chocs	2
B	Mur bas	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,01						0
B	Mur	Plâtre	Peinture	0,01	Int.	0,01						0
C	Mur	Plâtre	Peinture	0,05	Int.	0,01						0
D	Mur	Plâtre	Peinture	0,01	Int.	0,01						0
D	Bâti et Fenêtre	Bois	Peinture	3,2	Int.					D	Ecaillage	3
D	Ebrasement	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,02						0
D	Barreaux	Métal	Peinture	1,0	Int.					EU	Chocs	2
E	Mur	Plâtre	Peinture	0,01	Int.	0,01						0

CREPPC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+5 - Niveau 5

CROQUIS DES LOCAUX :



CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

CAGE Principal R+5 - Niveau 4

Local : Palier

Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure 1 mg/cm2	Localisation	Mesure 2 mg/cm2	Localisation	Mesure 3 mg/cm2	Localisation	Nature	Type de dégradation	Clas..
	Garde corps	Métal	Peinture	4,5	Int.					EU	Choex	2
A	Mur bas	Plâtre	Peinture	0,05	Int.	0,02						0
A	Mur	Plâtre	Peinture	0,05	Int.	0,02						0
B	Mur bas	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,02						0
B	Mur	Plâtre	Peinture	0,04	Int.	0,02						0
C	Mur bas	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,04						0
C	Mur	Plâtre	Peinture	0,05	Int.	0,04						0
D	Mur bas	Plâtre	Peinture	0,05	Int.	0,02						0
D	Mur	Plâtre	Peinture	0,01	Int.	0,02						0
D	Bâti et Porte 1	Bois	Peinture									Post 1949
D	Bâti et Porte 2	Bois	Peinture	12,7	Int.					EU	Choex	2
D	Bâti et porte 3	Bois	Peinture	6,4	Int.					EU	Choex	2
D	Bâti et porte 4	Bois	Peinture	0,2	Int.	0,2						0
E	Mur bas	Plâtre	Peinture	0,04	Int.	0,02						0
E	Mur	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,02						0
F	Mur bas	Plâtre	Peinture	0,04	Int.	0,02						0
F	Mur	Plâtre	Peinture	0,05	Int.	0,01						0
F	Bâti et porte 1	Bois	Peinture	7,4	Int.					EU	Choex	2
F	Bâti et porte 2	Métal	Peinture									Post 1949
F	Bâti et porte 3	Métal	Peinture									Post 1949
F	Bâti et porte 4	Bois	Peinture	10,1	Int.					EU	Choex	2
F	Bâti et porte 5	Bois	Peinture									Post 1949
G	Mur bas	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,02						0
G	Mur	Plâtre	Peinture	0,04	Int.	0,02						0
H	Mur bas	Plâtre	Peinture	0,04	Int.	0,02						0
H	Mur	Plâtre	Peinture	0,04	Int.	0,01						0
H	Bâti et porte 1	Bois	Peinture	12,2	Int.					EU	Choex	2
H	Bâti et porte 2	Bois	Peinture	6,4	Int.					EU	Choex	2
H	Bâti et porte 3	Bois	Peinture	11,0	Int.					EU	Choex	2
H	Bâti et porte 4	Bois	Peinture	6,7	Int.					EU	Choex	2
H	Bâti et porte 5	Bois	Peinture	6,5	Int.					EU	Choex	2
I	Mur bas	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,02						0
J	Mur bas	Plâtre	Peinture	0,01	Int.	0,04						0
J	Mur	Plâtre	Peinture	0,02	Int.	0,02						0
J	Mur	Plâtre	Peinture	0,04	Int.	0,04						0
J	Bâti et Porte	Bois	Peinture	6,9	Int.					EU	Choex	2
J	Barreaux 1	Métal	Peinture	0,01	Int.	0,02						0
J	Bâti et Fenêtre	Bois	Peinture	3,1	Int.					EU	Choex	2
J	Allège	Plâtre	Peinture	0,01	Int.	0,02						0
K	Mur bas	Plâtre	Peinture	0,01	Int.	0,04						0
K	Mur	Plâtre	Peinture	0,04	Int.	0,02						0

CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

2. Rappel réglementaire

CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE - Article L1334-8

Tous travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements, définie par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, doivent être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L. 1334-5.

Si un tel constat établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu de faire établir un nouveau constat à l'occasion de nouveaux travaux sur les mêmes parties.

En tout état de cause, les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, devront avoir fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb à l'expiration d'un délai de quatre ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique.

CREPPC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

IV- CONCLUSIONS**Facteurs de dégradation du bâti relevés (le cas échéant) :**

SANS OBJET

Appréciation sur l'état général du bien :

ETAT D'USAGE

Commentaires éventuels :

SANS OBJET

Tableau récapitulatif des unités de diagnostic du présent constat :

Nombre total d'unités de diagnostic	280		
Nombre et % d'unités de diagnostic mesurées : - de classe 0 :	185	66,07 %	
- de classe 1 :	10	3,57 %	
- de classe 2 :	37	13,21 %	
- de classe 3 :	2	0,71 %	

CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE - Article L1334-10

Si le constat de risque d'exposition au plomb établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6, L. 1334-7 et L. 1334-8 fait apparaître la présence de facteurs de dégradation précisés par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, l'auteur du constat transmet immédiatement une copie de ce document au représentant de l'Etat dans le département.

Envoi d'une copie du constat de risque d'exposition au plomb au Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé conformément à l'arrêté du 19/08/11 : NON

Motif : SANS OBJET

1. Suite à donner

Rappel réglementaire :

CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE - Article L1334-9

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE - Article R1334-12

L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux prévue par l'article L. 1334-9 est réalisée par la remise d'une copie du constat de risque d'exposition au plomb par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement. Le constat de risque d'exposition au plomb est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'article L. 1421-1 ainsi que, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale.

Unités de diagnostic de classe 1 et 2 :

Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2 afin d'éviter leur dégradation future.

Unités de diagnostic de classe 3 :

En application de l'Article L1334-9 du Code de la Santé Publique, le propriétaire du bien, objet du constat, doit effectuer des travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée.

CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

Notice d'information

A communiquer aux occupants de l'immeuble et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble.

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- la présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écaillés et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- s'il porte à la bouche des écaillés de peinture contenant du plomb ;
- s'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- s'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Lutte contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) : lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :

- si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
- si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage. Si vous êtes enceinte :
- ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb. Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales des territoires, des agences régionales de la santé ou des services communaux d'hygiène et de santé, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Eloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.

Informations relatives aux travaux à réaliser en cas d'accessibilité *

**Conseils fournis à titre indicatif et n'ayant aucune valeur de préconisations.*

Dans l'hypothèse où la présence de plomb en concentration supérieure à $1\text{mg}/\text{cm}^2$ est avérée sur des supports **dégradés**, il y a **risque d'accessibilité et donc d'intoxication**. En conséquence, des mesures visant à supprimer ce risque devront être entrepris. Cette réfection de support ne doit pas obligatoirement **supprimer le plomb mais supprimer son accessibilité**. Les travaux peuvent se limiter à un traitement palliatif.

• Le traitement palliatif: Cette technique consiste à faire un isolement ou un recouvrement des supports. Les risques liés à cette technique affèrent à la préparation du fond par grattage ou ponçage. Si on choisit la technique de l'isolement par apposition de plaque de plâtre, les dégagements de poussières sont plus faibles. Ce type de travaux ne supprime pas la présence de plomb mais son accessibilité, ce qui conduit à une information quant à sa présence "cachée" et à une surveillance régulière.

Toutefois les travaux peuvent éventuellement être plus poussés et avoir pour objectif de supprimer la présence de plomb sur les revêtements par un traitement curatif.

• Le traitement curatif: Cette technique consiste à faire un décapage chimique ou thermique, ou, un grattage ou un remplacement des supports mis en cause. La technique du décapage chimique produit peu de poussières mais les produits utilisés sont très toxiques et demande une ventilation importante des locaux et un traitement des eaux usagées. Le décapage thermique produit beaucoup de poussières et de particules. L'émanation de fumée et de vapeurs toxiques est importante, demandant une bonne ventilation des locaux et la prise en compte du risque d'incendie qui est important. Enfin le grattage et le ponçage induisent des risques liés à la préparation du support. Ces techniques requièrent l'emploi de protections collectives et individuelles très importantes. Une fois le plomb supprimé, il n'y a plus d'obligation de surveillance ni d'information.

CREP PC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

ThermoFisher
SCIENTIFICThe world leader
in sensing science

Niton Europe GmbH - Joseph-Dollinger-Bogen 9 - 80807 München - Germany

01.03.2011

Maximum Usage Time for Cd-109 Sources in Thermo Scientific Niton XRF Analyzers

To Whom It May Concern

With regard to the instrument performance of Cd-109 isotope source based handheld Thermo Scientific Niton XRF analyzers designed for lead-in-paint applications we state the following:

Based on the established physical half-life of Cd-109 of 462.6 days, the maximum use for a Cd-109 source is determined by the minimum remaining activity for a useful analysis time with statistically acceptable signal-to-noise ratios, which is 75 MBq.

- For an analyzer with a Cd-109 source with an initial activity of **370 MBq** this limit is reached after **36 months**.
- For an analyzer with a Cd-109 source with an initial activity of **1480 MBq** this limit is reached after **64 months**.

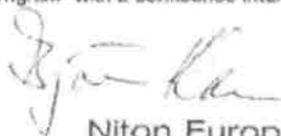
These limits are independent of the actual use of the instrument. The clock for the decay of the source starts with the assembly of the source. With the decay of the source the actual analysis time necessary to acquire meaningful analytical data increases at least proportionally. Towards the end of the life for the source the signal-to-noise ration decreases even further because the electronic noise sources become more dominant. At an activity below 75 MBq the required analysis times increase to levels which render the instrument impractical for the application. At very low activities also other sources of error diminish the precision and accuracy of the results.

The stated maximum usage times of 36 (370 MBq source) and 64 months (1480 MBq source) prior to the inevitable resourcing are simply based on physical constants and laws. Past those usage periods the units become practically useless within only few weeks. The maximum re-sourcing intervals should therefore be scheduled to not exceed those maximum periods to ensure the optimum duty cycle within proper performance characteristics the analyzer.

Assuming that an analysis is performed with a Niton analyzer on a sample containing 1 mg/cm² of lead, we state the following:

Beyond the time limits stated above (i.e. : 36 months or 64 months depending on the initial activity of the source), we cannot guarantee that the analysis described above can be performed with an error smaller than +/- 0.1 mg/cm² with a confidence interval of 95% (2σ).

Sincerely,



Dr. Björn Klaue
General Manager
Director Technical Support and Applications
Radiation Safety Officer

Niton Europe GmbH
Joseph-Dollinger-Bogen 9 - D-80807 München
Tel. +49-89-36 81 38 0 - Fax +49-89-36 81 38 30
E-mail: europe@niton.com

Niton Europe GmbH
Joseph-Dollinger-Bogen 9
80807 München
Germany

Tel. +49-089-36 81 38-0
Fax +49-089-36 81 38-30
Email: europe@niton.com

Unternehmens-
Gemeinschaft
AG
Kto-Nr. 0278900
BLZ 250 400 01
IBAN DE 99 7634 0001 0001 0000 00
SWIFT COBAG33303

Gesellschaft
Dr. Axel Leigt, Dr. Björn Klaue
Jens R.E. Gilly, Peter van der Zande
Angelegte München HRB 129730
UVR-Nr.: DE 205 372 307

www.thermo.com

CREPPC - 13 Rue CASSINI 12BIS PHILIBERT - 06300 NICE

M. HERMANN & P. PALLIERE
Agents Généraux

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

Allianz 

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

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

SAS DEP - Diagnostic Environnement
9, rue Edmond Michelet
Z.A. Fontaine du Vaisseau
93360 Neuilly Plaisance

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

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

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

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

Responsabilité Civile Professionnelle (y compris après livraison de produits et/ou achèvement de travaux ou prestations) : = Tous dommages corporels, matériels et immatériels confondus.	3 000 000 € par année et par sinistre
Dont : - Dommages immatériels non consécutifs	1 500 000 € par année et par sinistre

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

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

Fait à Versailles, le 30 décembre 2019

Marc Hermann
Agent Général



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

Allianz Vie
SA, au capital de 50 000 000 euros
340 234 962 RCS Paris
N° TVA : FR88 340 234 962

Allianz IARD
SA, au capital de 991 961 200 euros
542 119 191 RCS Paris
N° TVA : FR 6542 119 201

Entreprises régies par le Code
des assurances
siège social :
57 rue de Michelet, 75002 Paris

A compter du 01.01.2016, nouveau siège social :
1, cours Michelet - CS 30951 - 92076 Paris La Défense Cedex.
Allianz IARD : 542 119 291 RCS Nanterre
Allianz Vie : 340 234 962 RCS Nanterre.



SOCOTEC

CERTIFICAT
N° DTI / 1812-010

Certifié par la présente que :
Fabien BINAS
a passé avec succès les examens relatifs à la certification de ses compétences

DOMAINE TECHNIQUE	INTITULE DU(ES) TYPE(S) DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER	DEBUT DE VALIDITE	FIN DE VALIDITE
AMIANTE	Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans des immeubles de grande hauteur, dans des établissements recevant du public répondant aux catégories 1 à 4, dans des immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes ou dans des bâtiments industriels, missions de repérage des matériaux et produits de la liste C, les examens visuels à l'issue des travaux de retrait ou de confinement	23/07/2020	22/07/2027
CREP	Constat de risque d'exposition au plomb	15/02/2018	14/02/2023

qui ont été réalisés par Socotec Certification France conformément aux arrêtés susmentionnés :

Formes : Arrêté du 24 juin 2010 relatif aux compétences des techniciens des centres de diagnostic immobilier
 Arrêté du 2 novembre 2017 relatif à la liste G, 27 relatif à la liste A, B et C des établissements recevant du public répondant aux catégories 1 à 4, dans des immeubles de grande hauteur et les centres d'habitat collectif des départements de la métropole



ACCREDITATION N° 41006
 MARQUE SOCOTEC SUR
 WWW.SOCOTEC.FR

Ce certificat n'a aucune valeur indicative. La validité de ce certificat SOCOTEC Certification International est matérialisée par la présence de ce certificat, disponible sur le site internet de SOCOTEC Certification France à l'adresse : www.socotec-certification-international.fr
 SOCOTEC Certification France - 13, cours Volney 92577 PARIS LA DEFENSE France - SAS au capital de 100 000€ - RCS Créteil 480 394 393 - www.socotec-certification-international.fr

Directeur Opérationnel **Guillaume Rey**

Repérage du plomb dans les réseaux intérieurs de distribution d'eau

Numéro de dossier : SER150HV4296
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 41-021
Date du repérage : 09/11/2015
Heure d'arrivée : 09 h 30
Durée du repérage : 01 h 00

Objet de la mission : La présente mission concerne le repérage des canalisations en plomb et les facteurs du réseau favorisant la dissolution du plomb dans les réseaux intérieurs de distribution d'eau potable des bâtiments.

Note : Les résultats de ce rapport ne se rapportent qu'aux parties de l'immeuble bâti pour lesquelles la mission a été confiée à l'opérateur de repérage et dans celles-ci uniquement aux éléments de la construction uniquement accessible lors de l'intervention de l'opérateur de repérage. Ce rapport ne peut être reproduit qu'intégralement.

A. - DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **06300**
Commune (suivi du lieudit) : **NICE**
Adresse (avec numéro de rue, voie) : **13 rue Cassini**
12 bis Rue Emmanuel Philibert
Section cadastrale NC,
Désignation et situation du ou des lots de copropriété : **R+4**
Périmètre de repérage : **PARTIES COMMUNES**

B. - DESIGNATION DU CLIENT

Désignation du client :
Nom et prénom: **Copropriété 13 Cassini - 12 bis Philibert**
Adresse : **13 rue Cassini**
12 bis Rue Emmanuel Philibert 06300 NICE
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **CITYA TORDO**
Nom et prénom: **SYNDIC CITYA TORDO**
Adresse : **25 Rue Pertinax 06000 NICE**

C. - DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

Identité de l'opérateur de diagnostic :
Nom et prénom: **VEYRET Henri**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **LES EXPERTS NICE, CABINET ALIZE**
Adresse : **21 Avenue de Grasse,, 06800 CAGNES SUR MER**
Numéro SIRET : **517 973 608**
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **53210095 / 31/12/2014**

D. - DESIGNATION DU LABORATOIRE AYANT EFFECTUE DES ANALYSES

Raison sociale et nom de l'entreprise : **EUROFINS Analyses pour l'Environnement France**
Adresse : **5 RUE D'OTTERSWillER - 67700 SAVERNE - FRANCE**
Accréditation N°1-1488

Ce repérage a été rédigé par VEYRET Henri le **09/11/2015** conformément à la norme NF P 41-021 «Repérage du plomb dans les réseaux intérieurs de distribution d'eau».

E. - SOMMAIRE

A. - Désignation du ou des bâtiments.....1

B. - Désignation du client.....1

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic.....1

D. - Désignation du laboratoire ayant effectué des analyses1

E. - Sommaire2

F. - Condition de réalisation du repérage.....3

G. - Résultats détaillés du repérage3

H. - Conclusion du rapport.....5

I. - Annexes au rapport.....7

I.1 - Annexe - Fiche de prélèvements 7

Définition de la mission de repérage

Les eaux destinées à la consommation sont naturellement indemnes de plomb à la sortie de l'usine de production. Ce sont les réseaux de distribution, branchements et réseaux intérieurs d'immeubles qui, lorsqu'ils sont en plomb, dégradent l'eau distribuée qui peut alors présenter un risque pour la santé.

Lorsqu'elle séjourne trop longtemps dans ces conduites, l'eau va en dissoudre le plomb et donc se charger de ce métal, d'autant plus que l'eau est agressive (eau douce). La dissolution est plus importante sur le réseau d'eau chaude.

La finalité de la mission de repérage consiste à détecter l'éventuelle présence de canalisations en plomb et de facteurs du réseau favorisant la dissolution du plomb dans le réseau intérieur de distribution d'eau potable.

Références réglementaires et normatives

- Circulaire DGS/SD 7A n 2002-592 du 6 décembre 2002 concernant l'application de l'arrêté du 4 novembre 2002 relatif à l'évaluation du potentiel de dissolution du plomb dans l'eau pris en application du Décret n 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles.
- Arrêté du 4 novembre 2002 relatif aux modalités d'évaluation du potentiel de dissolution du plomb pris en application de l'article 36 du décret n 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles.
- Circulaire DGS/SD 7 A n 2002-473 du 3 septembre 2002 relative à la stratégie l'échantillonnage du plomb hydrique.
- Décret N 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles.
- Programme 100-1 de juin 2000 relatif aux analyses physico-chimique des eaux.
- Document 1006 du Comité Français d'Accréditation (COFRAC) de juin 1999 : Recommandation et exigences relatives au prélèvement de l'eau.
- Norme ISO/CD 17294-1 de mars 2001 relative à l'analyse des métaux dans l'eau par ICP-MS
- Norme NF T 90-008 de février 2001 relative à la qualité de l'eau. Détermination du pH.
- Norme NF EN ISO 9963-1 de février 1996 relative à la qualité de l'eau. Détermination de l'alcalinité totale et composite.
- Norme NF P 41-021 de janvier 2004

F. – CONDITION DE REALISATION DU REPERAGE

DATE DU REPERAGE : 09/11/2015

DUREE DU REPERAGE : 01 h 00

TYPE DE LOGEMENT : PARTIES COMMUNES

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

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

MME PIZZARDINI 04.93.89.42.65

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, condition de prélèvements, ...) :

Procédures de prélèvements utilisés :

Conformément à la norme NF P 41-021, seront appliquées les conditions de prélèvement d'eau.

G. - RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

- Prélèvement

Prélèvement d'un minimum de 1l, par colonne, dans un flacon plastique:

Au compteur et aux points de consommation se situant au milieu et au plus haut de l'immeuble, sans écoulement.

- Analyse:

Le potentiel de dissolution du plomb dans l'eau étant lié à l'acidité et l'alcalinité, les paramètres suivants sont mesurés sur chaque point: teneur en plomb, pH Titre Alcalimétrique Complet (TAC)

- Technique

Teneur en plomb :

Valeur limite de quantification: 0.5µg Pb/litre
Valeur de référence: Actuellement <10µg Pb/litre

Acidité de l'eau (pH):

Valeur limite de quantification: entre 3 et 10
Valeur de référence: 6.5<pH<9

Alcalinité-Titré Alcalimétrique Complet (TAC) :

Valeur limite de quantification.

-0°F

Valeur de référence:

alcalinité faible : dissolution élevée du plomb dans l'eau
alcalinité élevée : dissolution faible du plomb dans l'eau

Le TAC (titre alcalimétrique complet) est la grandeur utilisée pour mesurer le taux d'hydroxydes, de carbonates et de bicarbonates d'une eau, son unité est le degré français (°f ou °fH).

En titrant l'eau à analyser avec un acide, on obtient un premier point de neutralisation qui est le TA (titre alcalimétrique) et qui correspond à pH 8,2 (virage de la phénolphtaléine). A ce stade, on a neutralisé l'ensemble des hydroxydes et des carbonates.

Méthologie et résultats des mesures :

Type	Méthodologie	Localisation	pH	TAC EN °F	Temp. en °C
1ère mesure	bandelette	Robinet PC Local poubelles RDC 13 rue CASSINI	8,4	80	
Testeur	AD11	Robinet PC Local poubelles RDC13 rue CASSINI	8,5		16,2°
2ème jet	3 mn d'écoulement	Robinet PC Local poubelles RDC 13 rue CASSINI	8,4		10,9°

Type	Méthodologie	Localisation	pH	TAC EN °F	Temp. en °C
1ère mesure	bandelette	Robinet PC Lavabo 5°étage 12 bis Emmanuel PHILIBERT	7,8	80	
Testeur	AD11	Robinet PC Lavabo 5°étage 12 bis Emmanuel PHILIBERT	8,7		14,9°
2ème jet	3 mn d'écoulement	Robinet PC Lavabo 5°étage 12 bis Emmanuel PHILIBERT	8,6		10,6°

Schéma de fonctionnement :

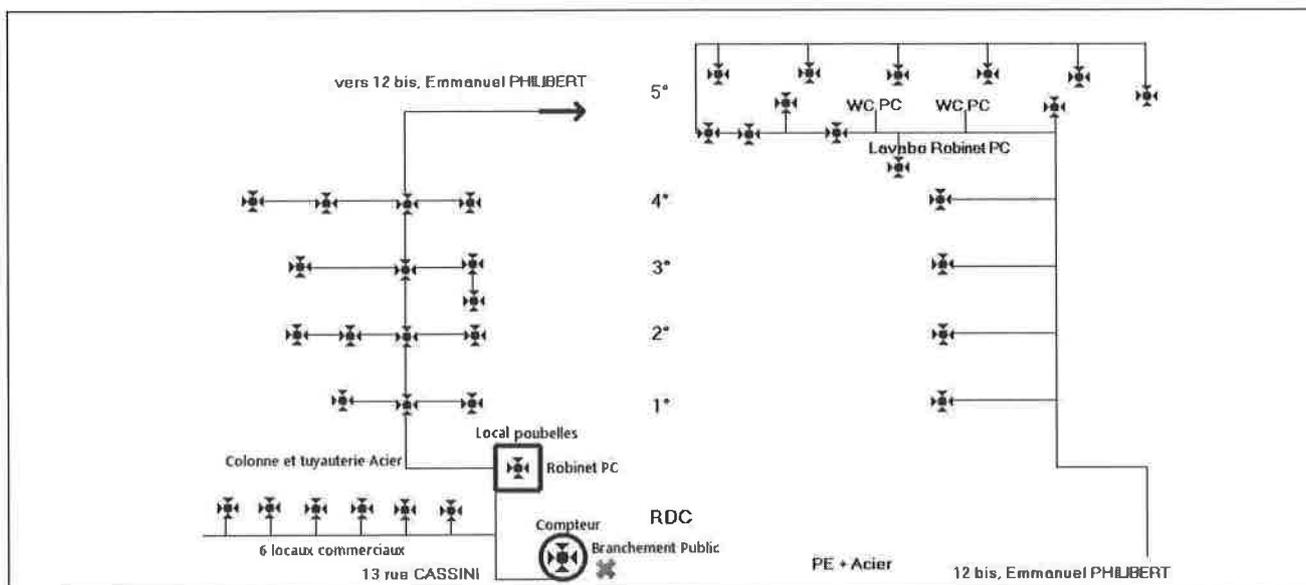


Tableau-Bilan

Nb	Type	Nature	Linéaire	Diamètre	Localisation	Visible / Non Visible	Observations particulières	Photo
P001	Branchement	PE + Acier			Rue CASSINI extérieur			
P002	Compteur				Rue CASSINI	NV		
P003	Canalisation	Acier			entre les 2 remonte étage			
P004	Robinet	Cuivre			PC Local poubelles RDC 13 CASSINI			
P005	Robinet	Cuivre			PC lavabo 5° étage 12 bis Emmanuel PHILIBERT			

Grille d'analyse

Critères	Condition vérifiée	Condition non vérifiée	Observations
Contact plomb/eau	-	X	-
Effets de pile	-	X	-
Température de l'eau	-	X	-
Hydraulique	-	X	-

Éléments d'analyse	Résultat	Commentaires
Au moins 1 des 4 critères précédents est vérifié	NON	-
Potential de dissolution du plomb moyen, élevé ou très élevé	Faible	-

Liste des locaux non visités

Etage	Locaux	Raisons
		-

H. – CONCLUSION DU RAPPORT

Ce rapport a été établi suite à un repérage partiel portant uniquement sur les parties communes.

<p><u>Conclusion du repérage</u></p>	<p><u>Evaluation du risque préalable au prélèvement</u> <u>13 rue CASSINI</u></p> <p>PH retenu : 8,4 Risque Faible TAC retenu : 80 Normale Température de l'eau retenue : 10,9° eau non surchauffée qui n'influence pas la solubilité du Plomb dans l'eau</p>
	<p><u>12 bis Emmanuel PHILIBERT</u></p> <p>PH retenu : 8,6 Risque Faible TAC retenu : 80 Normale Température de l'eau retenue : 10,6° eau non surchauffée qui n'influence pas la solubilité du Plomb dans l'eau</p> <p><u>Absence de canalisations en plomb dans le réseau intérieur de distribution d'eau potable.</u></p> <p>Au vue des informations recueillies et des mesures prises, l'opérateur <u>n'a pas décidé de réaliser un prélèvement au :</u> Robinet PC Local poubelles RDC 13 rue CASSINI Robinet PC Lavabo 5°étage 12 bis Emmanuel PHILIBERT</p>

**Conclusion du
prélèvement**

Teneur en plomb µgPb/litre :

Votre unité de distribution en eau dans les parties communes est **CONFORME** aux exigences de qualité des eaux destinées à la consommation humaine imposées par la réglementation en vigueur pour les points contrôlés.

Rappel des recommandations d'usage établies par les autorités sanitaires : La limite de qualité du plomb dans l'eau est de 50 µg/L. Conformément aux dispositions du Code de la Santé Publique, articles R.1321-1 et suivants, cette limite de qualité sera abaissée à 25µg/L au 25 décembre 2003 puis à 10µg/L au 25 décembre 2013.

Dates de visite et d'établissement du repérage :

Fait à **NICE**, le **09/11/2015**

Par : **VEYRET Henri**

Signature du représentant :

Empty box for the signature of the representative.

I. - ANNEXES AU RAPPORT

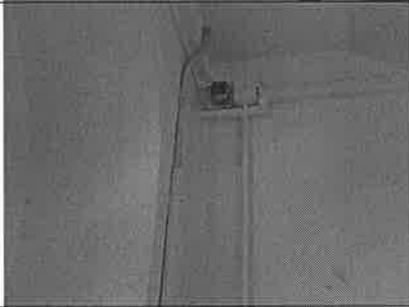
I.1 - Annexe - Fiche de prélèvements

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Description	Méthodologie	Résultats	Photo
-	-	-	-	-	-

(1) Après écoulement : 2^{ème} jet

Photos

	<p>Photo n° PhPbE001</p>
	<p>Photo n° PhPbE002</p>
	<p>Photo n° PhPbE003</p>

Attestation d'assurance



ATTESTATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE CIVILE
Valable du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2015

Nous soussignés Société DE CLARENS – Courtage d'Assurances – sise 17 rue Washington 75383 PARIS CEDEX 08 attestons par la présente que :

SARL LES EXPERTS NICE
ALIZE/CHECK UP HABITAT
21 avenue de Grasse
06800 CAGNES SUR MER
Adhérent n° 02648365130

a adhéré par notre intermédiaire, auprès d'ALLIANZ, régie par le Code des Assurances, dont le siège social est 87 rue de Richelieu - 75002 PARIS, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° 53.210.095.

Ce contrat a pour objet de garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incombent en raison de dommages corporels, matériels ou immatériels non consécutifs, causés à des tiers dans le cadre des activités garanties indiquées ci-après et résultant d'un fait dommageable survenu dans l'exécution professionnelle de l'Assuré.

Montants de garanties Responsabilité Civile Professionnelle :

Tous dommages confondus : Par Diagnostiqueur : 500.000 € par sinistre et 700.000 € par année d'assurance

Activités garanties :

➤ **Diagnostic Techniques Immobilières Réglementés**

- ✓ La repérage AMIANTE avant transaction (art R1334-24 du Code de la Santé Publique) avant travaux (art R1334-27 du Code de la Santé Publique) avant démolition (art R1334-27 du Code de la Santé Publique), le dossier Technique Amiante (art R1334-25 du Code de la Santé Publique) et le diagnostic Amiante,
- ✓ L'état des risques d'accessibilité au PLOMB (ERAP) et/ou constat des risques d'exposition au PLOMB (CREP) et le diagnostic Plomb (transaction et saturnisme déclaré),
- ✓ L'état du bâtiment relatif à la présence de TERMITES,
- ✓ Diagnostic de performance énergétique – DPE - (conformément à la réglementation en vigueur – Décret n° 2006-1147 du 14/09/2006 et n° 2006-1653 du 21/12/2006 et arrêtés du 15/09/2006 et du 03/05/2007),
- ✓ L'état des installations gaz (loi n° 2003-8 du 03 janvier 2003, article 17-décret 2006-1147 du 14/09/06),
- ✓ Diagnostic de l'état des installations intérieures ELECTRIQUES (Décret n° 2006-384 du 22 avril 2006),
- ✓ Les mesurages réalisés dans le cadre de la Loi CARREZ,
- ✓ Le diagnostic technique Immobilier tel que défini par le nouvel article L 111-6-2 du Code la Construction et de l'Habitation modifié par l'article 74 de la Loi SRU du 13/12/2000 : la mise en place du carnet d'entretien, la déconstruction des bâtiments, le descriptif de l'état d'un bien immobilier destiné à l'affectation d'un prêt à taux zéro plus, les certificats de conformité aux normes de surfaces et d'habitabilité, les certificats d'états descriptifs avant et après travaux, conformément à la législation en vigueur et notamment la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 qui a instauré le dispositif de Robien, et le décret n° 2003-1219 du 18 décembre 2003)
- ✓ Les recherches relatives à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs (Décret 2006-134 du 15/02/05).

(La garantie est acquise uniquement aux diagnostiqueurs figurant sur l'ANNEXE jointe, titulaires d'un certificat de compétence en cours de validité, délivré par un Organisme accrédité par le COFRAC selon la norme 17024).

➤ **Diagnostic Techniques Immobilières non réglementés et autres missions d'expertises**

- Mesurages réalisés dans le cadre de la Loi Boutin
- Mesurage hors Loi Carrez (biens hors copropriété)
- L'état du non bâti relatif à la présence de Termites,
- Diagnostic des insectes xylophages et champignons lignivores,
- Les certificats d'état de décence et de salubrité du logement tels que définis par le nouvel article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par l'article 74 de la loi SRU du 13 décembre 2000,
- Diagnostic Technique SRU avant mise en copropriété (article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, inspiré par l'article 74 de la loi SRU du 31/12/2000),
- Recherche du Plomb dans l'eau (Code de la Santé Publique et arrêté du 31/12/2000),
- Diagnostic sur la qualité de l'environnement du bâti par prélèvement d'échantillon d'air,
- L'audit du dispositif de Sécurité des Piscines à usage familial et collectif, conformément aux dispositions de la Loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 et du décret n° 2003-1389 du 31 décembre 2003 et ses modifications,
- Le bilan énergétique (activité garantie exclusivement en complément du DPE) se limitant à dresser une liste des solutions de travaux à réaliser en vue d'économies d'énergie,
- La Thermographie et/ou Infrarouge dans le cadre de la Réglementation RT2012,
- Le diagnostic d'Accessibilité aux Handicapés (décret du 15/05/2006 et de l'arrêté du 21/06/2007) ;
- Les états des lieux locatifs,
- La vérification de conformité des réseaux d'eau,

DE CLARENS | 17, rue Washington | 75383 Paris Cedex 08 | T : 01 44 13 13 80 | F : 01 45 63 77 91 | www.declarens.com
Société de Courtage d'assurance et de réassurance - S.A. au capital de 1 000 000 € - 552 126 500 RCS Paris
N° FR-43 552 126 500 - N° d'immatriculation Oras : (07 000 463 - www.oras.fr
Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR)



- 2 -

- L'état des installations d'assainissement,
- L'audit de sécurité incendie,
- La mise en copropriété, la rédaction et la modification des règlements de copropriété prévues à l'article 81 de la loi SRU du 13 décembre 2000, ainsi que le calcul des tantièmes et millièmes de copropriété,
- L'évaluation des risques pour la sécurité et la santé des travailleurs décret n° 2001-1016 du 5 novembre 2001),
- Diagnostic de performance énergétique non réglementé -- DPE Volontaire (activité garantie sous réserve que le diagnostiqueur soit certifié DPE),
- ECO PTZ selon les dispositions de l'Arrêté du 30 mars 2009 (réservé aux Diagnostiqueurs certifiés DPE).

Le présent document a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz au-delà conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables à l'assuré le sont également aux bénéficiaires (résiliation, nullité, règle proportionnelle exclusions, déchéances...).

Toute adjonction autre que les cachets et signatures du représentant de la compagnie est réputée non écrite.

Fait à Paris en double exemplaires originaux, le 19 novembre 2014

DE CLARENS

17, rue Washington

75383 PARIS CEDEX 08

Tél. 01 44 13 13 00 - Fax : 01 42 69 46 01

N° ORIAS : 07 000463

Sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Financier et de Résolution

288

DIAGNOSTIC AMIANTE

Pour la copropriété : **CI 13 Cassini/12 E. Philibert**
Située : 13, Rue Cassini
12 Bis, Rue E. Philibert
06300 NICE

ATTESTATION

Le Cabinet TORDO SA, syndic de la copropriété, a fait appel à notre société pour effectuer un contrôle (hors habitations) sur la présence de matériaux susceptibles de contenir des matières fibreuses amiantées et correspondant à l'article 2 du décret n° 96-97 du 7 Février 1996.

Après avoir visité Le hall d'entrée et la cage d'escalier, la machinerie d'ascenseur, la circulation des mansardes et les caves, nous n'avons pas détecté la présence de matériaux de flocage ou de calorifugeage susceptibles de contenir des fibres amiantées.

En conséquence et pour répondre à la réglementation, nous pouvons attester que votre immeuble n'est pas aujourd'hui, concerné par ce risque.

Fait à NICE, le 21/10/97 en deux exemplaires

ACTEM EXPERT
Assistance - Conseil - Evaluation - Expertise
NICE EUROPE B - Bureau 516
29, rue Pastorelli - 06000 NICE
Tél. 04 93 62 80 11 - Fax 04 93 62 80 29
SARL au Capital de 165 000,00 Frs - RCS Nice B 1

CONSTAT AMIANTE - Dossier D231541



Ce constat est réalisé en application du décret N°96-97 modifié par le décret 97-855, le décret 2001-840 et le décret 2002-839 et suivant la norme NFX 46-020 ("Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis").

PROPRIÉTAIRE :	CI - 13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT
Adresse du risque :	13 Rue Cassini / 12 Bis Rue Emmanuel Philibert Parties Communes
Ville :	06000 NICE

Article L 1334-7 : en l'absence de l'état annexé (24 pages), aucune clause d'exonération de la garantie des vices cachés ne peut être stipulée à raison des vices constitués par la présence d'amiante dans ces éléments de construction.

Diagnostic effectué le 27/01/2005

Expert : Gilles SMERALDI
Responsable : Sébastien JAUSSEIN

CONCLUSION DU RAPPORT

SITUATION N°1 :

- Il n'y a pas de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante

SITUATION N°2 :

- Il a été repéré des matériaux et/ou des produits susceptibles de contenir de l'amiante
 "après analyse"

Présence

Absence

- "sur décision de l'opérateur de repérage"

Présence

Absence

La fiche récapitulative résume les préconisations obligatoires à charge du propriétaire

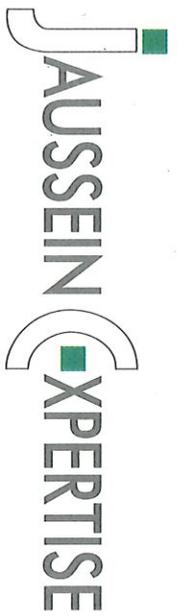
SITUATION N°3 :

- Il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des investigations et des analyses ultérieures doivent être effectuées en cas de travaux



Assurance R.C. professionnelle n°5369016 aux Mutuelles du Mans Assurances





4, Rue de France - 06000 NICE - Tél. 04 93 87 13 14 - Fax 04 93 87 14 44
Site internet : www.expert-assure.com - Email : joussein@expert-assure.com

RÈGLEMENT DE SINISTRES - ESTIMATIONS PRÉALABLES - AGRÉÉS A.P.S.A.D.

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS

CONTENANT DE L'AMIANTE

DOSSIER N° 231541

CI - 13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT
Parties Communes

13 Rue Cassini /
12 Bis Rue Emmanuel Philibert
06000 NICE

oooooooooooo

Représentée par son syndic en exercice :

Cabinet TORDO
25 Rue Pertinax
06000 NICE

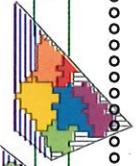
oooooooooooo



94237 CACHAN
Expertises techniques d'immeubles
caractéristiques certifiées
disponibles sur demande

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET SANITAIRES AGRÉÉS PRÉFECTURE MAÎTRISE D'ŒUVRE ET COORDINATION SÉCURITÉ SANTÉ

SARL au capital de 100 000 Euros



RCS NICE 8 388 169 179 - APE 672 Z

N° TVA intracommunautaire FR 453 881 691 79 00032

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

JAUSSAIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT

13 Rue Cassini

12 Bis Rue Emmanuel -Philibert

06000 NICE

Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDO

25 Rue Pertinax

06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété

Expert : Monsieur SMERALDI Gilles

Responsable : Monsieur JAUSSAIN Sébastien

Date de l'intervention : 27 Janvier 2005

Assurance RC Professionnelle N°5369016

aux Mutuelles du Mans Assurances

Attestation jointe en annexe

1 - Objet :

L'objet de notre mission est de repérer les matériaux et produits contenant de l'Amiante dans l'immeuble bâti référencé, selon le programme de repérage défini par le tableau de l'annexe du Décret 96-97 modifié, et par l'arrêté du 22/08/2002.

Composant de la Construction	Partie du Composant à vérifier ou à sonder
<i>Parties Verticales Intérieures et Enduites</i>	
* Murs et Poteaux	* Flocages, enduits projetés, revêtements durs des murs (plaques menuiseries, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre)
* Cloisons, Gainex et Coffres verticaux	* Flocages, enduits projetés, panneaux de cloison
<i>Planchers, Plafonds et Faux-Plafonds</i>	
* Plafonds, Gainex et Coffres Verticaux, Poutres et Charpente	* Flocages, enduits projetés, panneaux collés ou vissés
* Faux-Plafonds	* Panneaux
* Planchers	* Dalles de sol

Nous attestons sur l'honneur que ce dossier a été réalisé par un expert salarié de JAUSSAIN EXPERTISE et qu'il n'a à aucun moment été fait appel à une personne extérieure au cabinet.

JAUSSAIN EXPERTISE

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

1 - Objet suite :

Composant de la Construction	Partie du Composant à vérifier ou à sonder
<i>Conduits, Canalisations et Equipements</i>	
* Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits, calorifuges, enveloppes de calorifuges
* Clapets / Volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
* Porte coupe-feu	Joint (tresses, bandes)
* Vide-ordures	Conduits
* Trémies	<i>Ascenseur, Monte-Charge</i> Flocages

2 - Réglémentations :

Ce rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'Amiante est réalisé suivant le Décret 96-97 modifié par le Décret 97-855, le Décret 2001-840 et le Décret 2002-839, l'Arrêté du 22/08/2002 et, d'après la norme NF X 46-020 et répondant à l'article 1334-7 du Code de la Santé Publique.

JAUSSAIN EXPERTISE

JAUSSAIN EXPERTISE
4 Rue de France
06000 NICE

CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT
13 Rue Cassini
12 Bis Rue Emmanuel -Philibert
06000 NICE

Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDO
25 Rue Perinax
06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété

Expert : Monsieur SMERALDI Gilles

Responsable : Monsieur JAUSSAIN Sébastien

Date de l'intervention : 27 Janvier 2005
Assurance RC Professionnelle N°5369016
aux Mutuelles du Mans Assurances

Attestation jointe en annexe

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

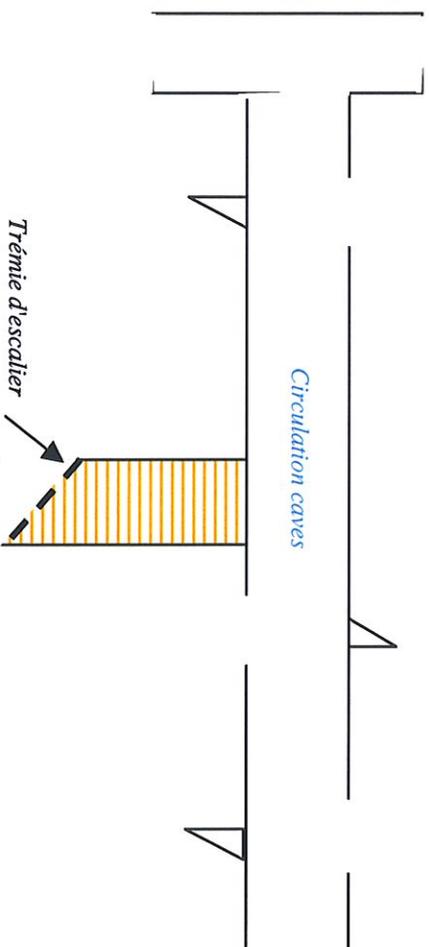
3 - Description des locaux :

La recherche a porté uniquement sur les Parties Communes de la CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT située 13 Rue Cassini / 12 Bis Rue Emmanuel Philibert à NICE

4 - Description des Ouvrages, Parties d'Ouvrages Contrôlés :

"Les Croquis présentés n'ont aucun caractères contractuels, et ne sont pas côtés. Ils ne peuvent en aucun cas être utilisés comme plan".

CAVES ET SOUS-SOL



JAUSSSEIN EXPERTISE

4 Rue de France
06000 NICE

oooooooooooo

CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT

13 Rue Cassini
12 Bis Rue Emmanuel -Philibert
06000 NICE

oooooooooooo

Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDO
25 Rue Pertinax
06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété

Expert : Monsieur SMERALDI Gilles

Responsable : Monsieur JAUSSSEIN Sébastien

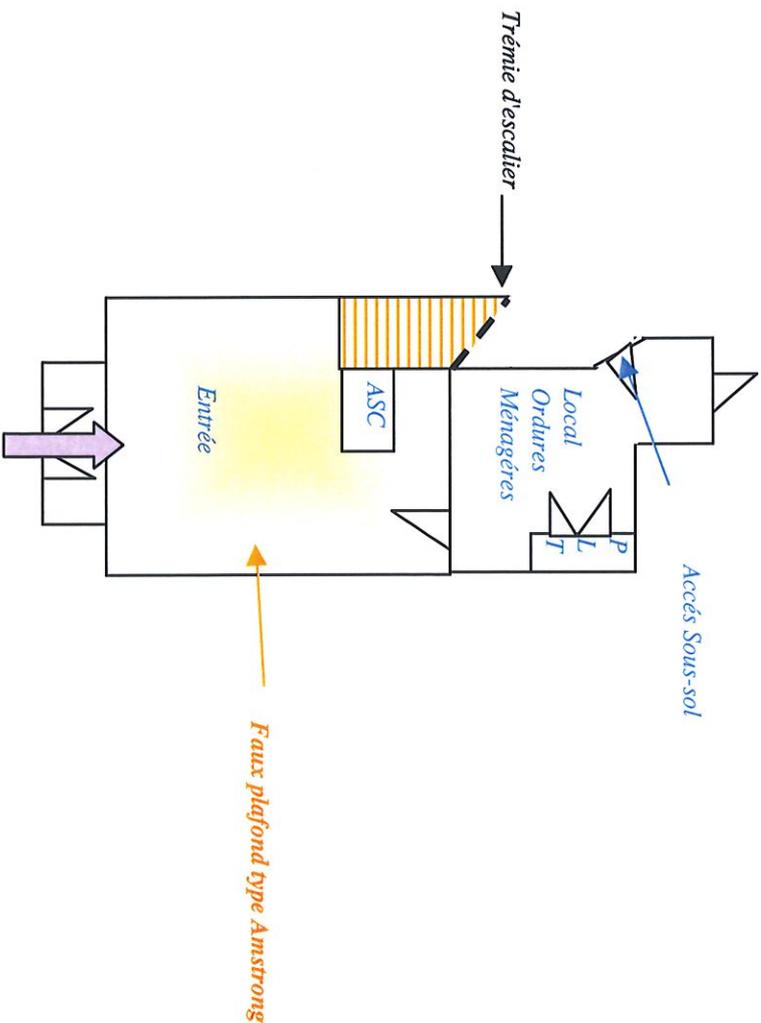
Date de l'intervention : 27 Janvier 2005
Assurance RC Professionnelle N°5369016
aux Mutuelles du Mans Assurances

Attestation jointe en annexe

JAUSSSEIN EXPERTISE

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

HALL D'ENTRÉE



JAUSSSEIN EXPERTISE
4 Rue de France
06000 NICE
.....

CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT
13 Rue Cassini
12 Bis Rue Emmanuel -Philibert
06000 NICE
.....

Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDO
25 Rue Pertinax
06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété

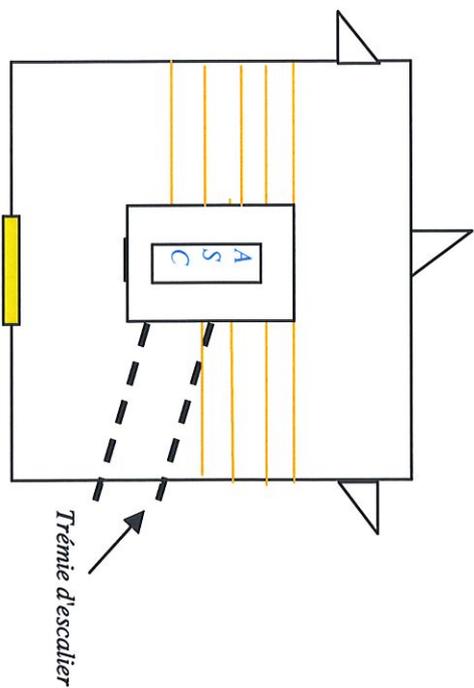
Expert : Monsieur SMERALDI Gilles
Responsable : Monsieur JAUSSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 27 Janvier 2005
Assurance RC Professionnelle N°5369016
aux Mutuelles du Mans Assurances
Attestation jointe en annexe

JAUSSSEIN EXPERTISE

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

PALIER 1er ETAGE



JAUSSSEIN EXPERTISE
4 Rue de France
06000 NICE
.....

CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT
13 Rue Cassini
12 Bis Rue Emmanuel -Philibert
06000 NICE

.....

Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDO
25 Rue Pertinax
06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété

Expert : Monsieur SMERALDI Gilles

Responsable : Monsieur JAUSSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 27 Janvier 2005

Assurance RC Professionnelle N°3369016

aux Mutuelles du Mans Assurances

Atestation jointe en annexe

JAUSSSEIN EXPERTISE

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

PALIER 2ème ETAGE

JAUSSAIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

oooooooooo

CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT

13 Rue Cassini

12 Bis Rue Emmanuel -Philibert

06000 NICE

oooooooooo

Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDDO

25 Rue Perinax

06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété

Expert : Monsieur SMERALDI Gilles

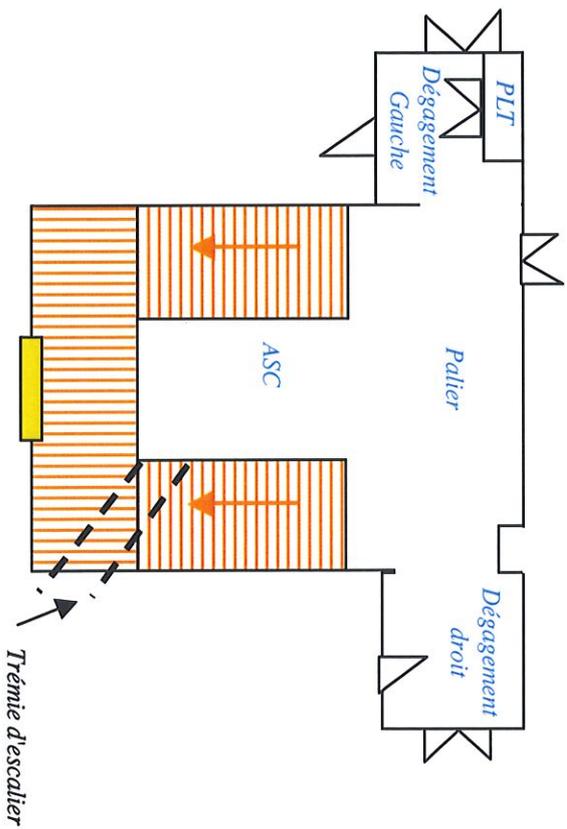
Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 27 Janvier 2005

Assurance RC Professionnelle N°5369016

aux Mutuelles du Mans Assurances

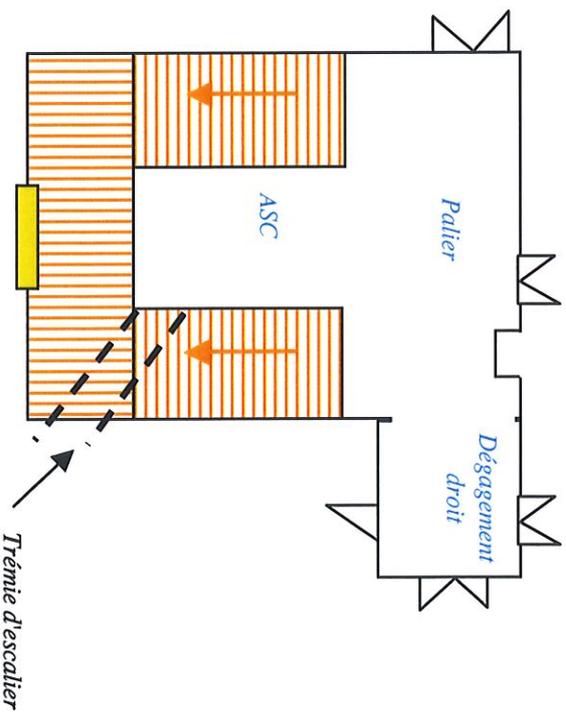
Atestation jointe en annexe



JAUSSAIN EXPERTISE

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

PALIER 3ème ETAGE



JAUSSAIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

oooooooooooo

CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT

13 Rue Cassini

12 Bis Rue Emmanuel -Philibert

06000 NICE

oooooooooooo

Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDO

25 Rue Perinax

06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété

Expert : Monsieur SMERALDI Gilles

Responsable : Monsieur JAUSSAIN Sébastien

Date de l'intervention : 27 Janvier 2005

Assurance RC Professionnelle N°5369016

aux Mutuelles du Mans Assurances

Attestation jointe en annexe

JAUSSAIN EXPERTISE

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

PALIER 4ème ETAGE

JAUSSAIN EXPERTISE
4 Rue de France
06000 NICE
oooooooooooo

CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT
13 Rue Cassini
12 Bis Rue Emmanuel -Philibert
06000 NICE
oooooooooooo

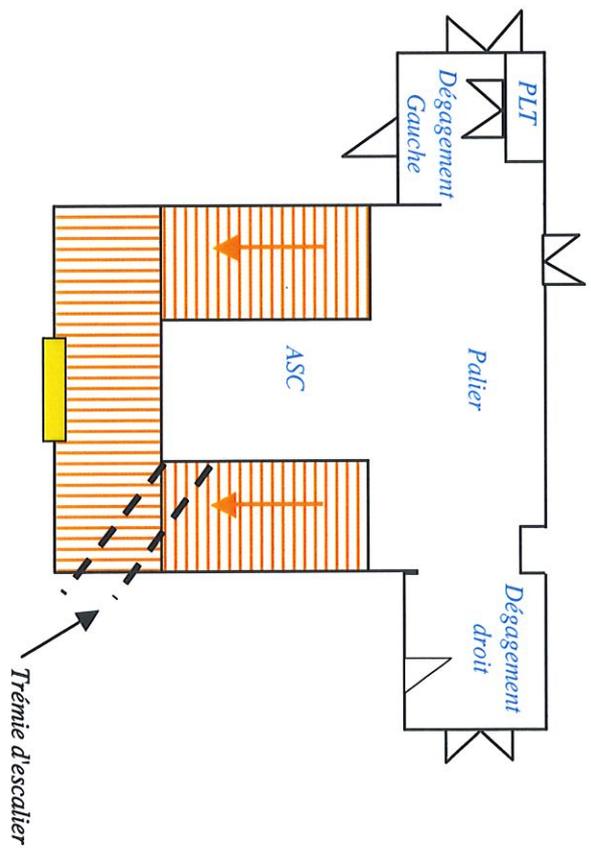
Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDO
25 Rue Pertinax
06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété

Expert : Monsieur SMERALDI Gilles
Responsable : Monsieur JAUSSAIN Sébastien

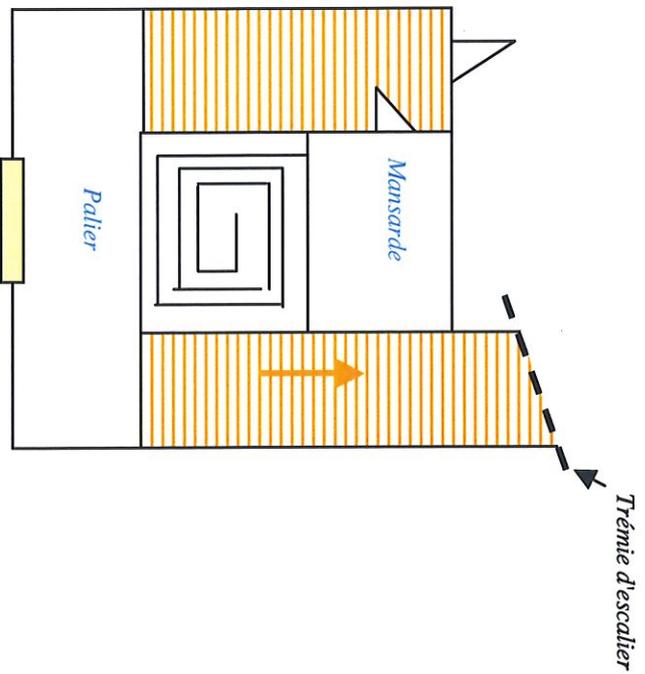
Date de l'intervention : 27 Janvier 2005
Assurance RC Professionnelle N°5369016
aux Mutuelles du Mars Assurances
Atestation jointe en annexe



JAUSSAIN EXPERTISE

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

PALIER 5ème ETAGE



JAUSSSEIN EXPERTISE
4 Rue de France
06000 NICE

oooooooooo

CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT
13 Rue Cassini
12 Bis Rue Emmanuel -Philibert
06000 NICE

oooooooooo

Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDO
25 Rue Pertinax
06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété

Expert : Monsieur SMERALDI Gilles
Responsable : Monsieur JAUSSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 27 Janvier 2005
Assurance RC Professionnelle N°5369016
aux Mutuelles du Mans Assurances
Attestation jointe en annexe

JAUSSSEIN EXPERTISE

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

MANSARDES SÈME ETAGE

JAUSSAIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

oooooooooooo

CI-13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT

13 Rue Cassini

12 Bis Rue Emmanuel -Philibert

06000 NICE

oooooooooooo

Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDO

25 Rue Perthax

06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété

Expert : Monsieur SMERALDI Gilles

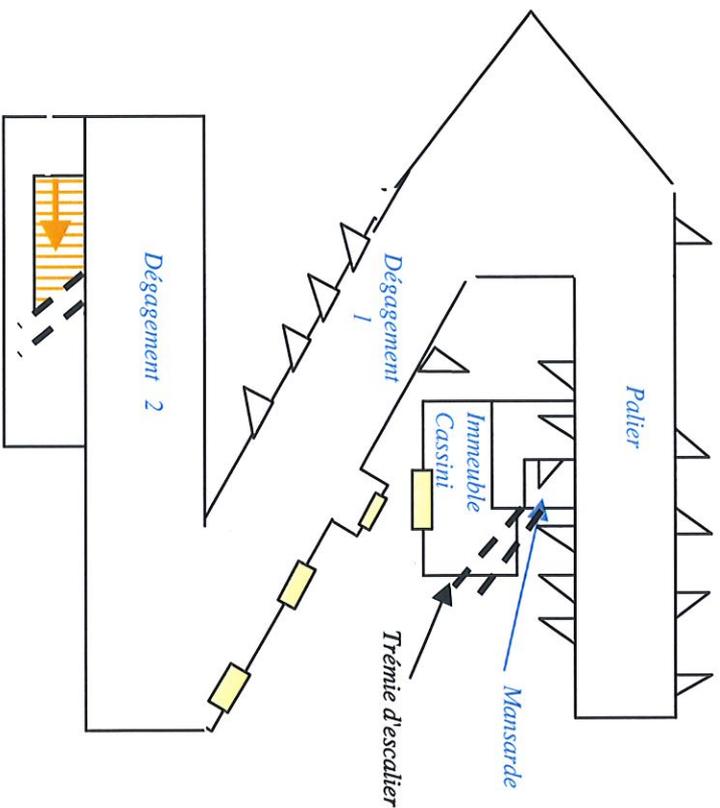
Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 27 Janvier 2005

Assurance RC Professionnelle N°5369016

aux Mutuelles du Mans Assurances

Attestation jointe en annexe



JAUSSAIN EXPERTISE

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

HALL D'ENTRÉE PHILIBERT

JAUSSAIN EXPERTISE

4 Rue de France
06000 NICE

oooooooooooo

CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT
13 Rue Cassini
12 Bis Rue Emmanuel -Philibert
06000 NICE

oooooooooooo

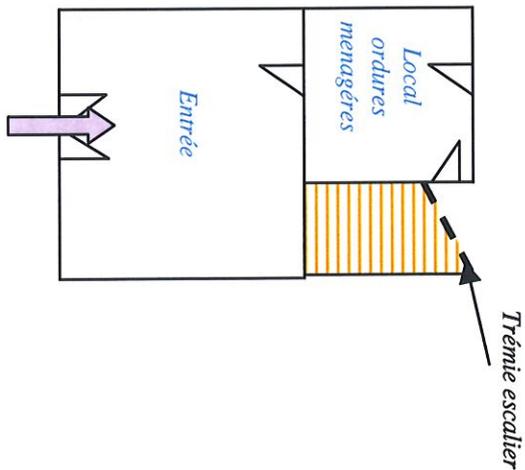
Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDO
25 Rue Pertinax
06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété

Expert : Monsieur SMERALDI Gilles
Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 27 Janvier 2005
Assurance RC Professionnelle N°5369016
aux Mutuelles du Mans Assurances
Attestation jointe en annexe



JAUSSAIN EXPERTISE

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

PALIER 1er ETAGE PHILIBERT

JAUSSAIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

oooooooooooo

CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT

13 Rue Cassini

12 Bis Rue Emmanuel -Philibert

06000 NICE

oooooooooooo

Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDO

25 Rue Pertinax

06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété

Expert : Monsieur SMERALDI Gilles

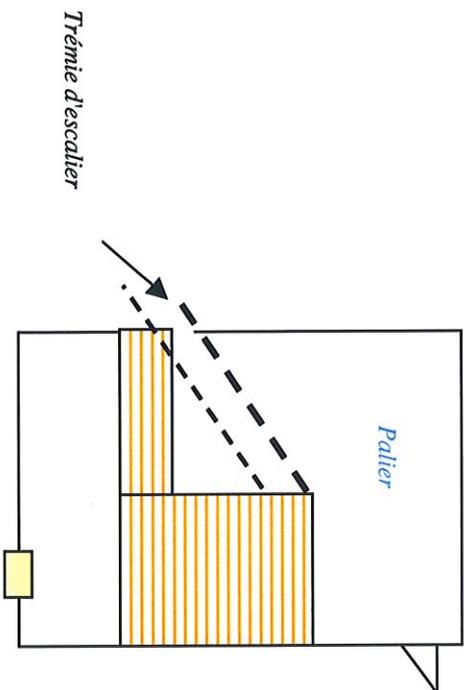
Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 27 Janvier 2005

Assurance RC Professionnelle N°5369016

aux Mutuelles du Mans Assurances

Atestation jointe en annexe



JAUSSAIN EXPERTISE

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

PALIER 2ème ETAGE

JAUSSSEIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

oooooooooooo

CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT

13 Rue Cassini

12 Bis Rue Emmanuel -Philibert

06000 NICE

oooooooooooo

Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDO

25 Rue Pertinax

06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété

Expert : Monsieur SMERALDI Gilles

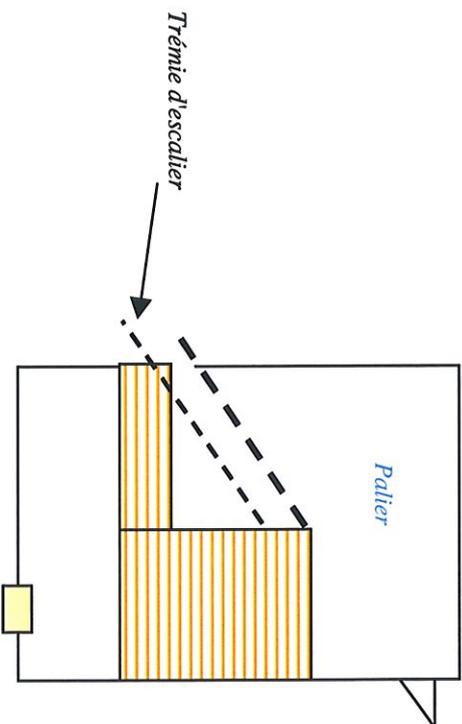
Responsable : Monsieur JAUSSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 27 Janvier 2005

Assurance RC Professionnelle N°5369016

aux Mutuelles du Mans Assurances

Attestation jointe en annexe



JAUSSSEIN EXPERTISE

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

PALIER 3^{ème} ETAGE

JAUSSSEIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT

13 Rue Cassini

12 Bis Rue Emmanuel -Philibert

06000 NICE

Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDO

25 Rue Pertinax

06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété

Expert : Monsieur SMERALDI Gilles

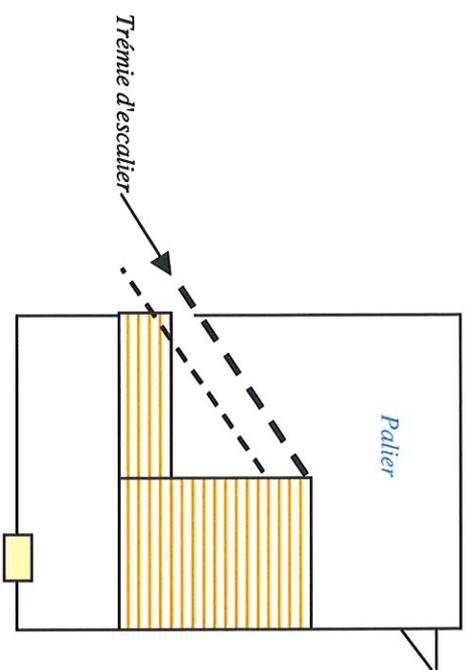
Responsable : Monsieur JAUSSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 27 Janvier 2005

Assurance RC Professionnelle N°5369016

aux Mutuelles du Mans Assurances

Atestation jointe en annexe



JAUSSSEIN EXPERTISE

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIEAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

PALIER 4ème ETAGE

JAUSSSEIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

oooooooooooo

CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT

13 Rue Cassini

12 Bis Rue Emmanuel -Philibert

06000 NICE

oooooooooooo

Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDDO

25 Rue Perinax

06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété

Expert : Monsieur SMERALDI Gilles

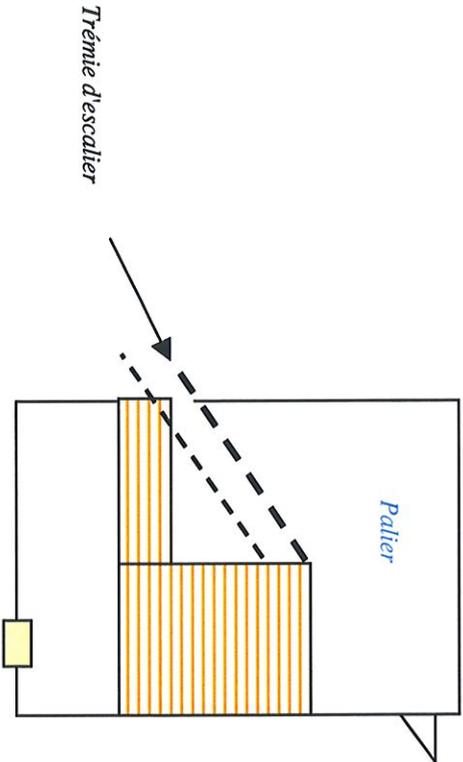
Responsable : Monsieur JAUSSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 27 Janvier 2005

Assurance RC Professionnelle N°5369016

aux Mutuelles du Mans Assurances

Atestation jointe en annexe



JAUSSSEIN EXPERTISE

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

JAUSSEIN EXPERTISE
 4 Rue de France
 06000 NICE
 0000000000

CI-13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT
 13 Rue Cassini
 12 Bis Rue Emmanuel -Philibert
 06000 NICE
 0000000000

Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDO
 25 Rue Pertinax
 06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété
 Expert : Monsieur SMERALDI Gilles
 Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 27 Janvier 2005
 Assurance RC Professionnelle N°5369016
 aux Mutuelles du Mans Assurances
 Attestation jointe en annexe

Localisation	Sol	Murs	Plafond
13 RUE CASSINI			
Hall d'entrée	Marbre	Paréments bois/ Marbre	Faux plafond type Amstrong
Local Ordures Ménagères	Brut	Peinture sur enduit	Peinture sur enduit
Placard technique	Parquet de bois	Peinture sur enduit	Peinture sur enduit
Dégagement	Marbre	Peinture sur enduit	Peinture sur enduit
Palier d'étages	Marbre et Carrelage	Peinture sur enduit	Peinture sur enduit
Mansarde	Tommettes	Peinture sur enduit	Peinture sur enduit
Sous sol Cave	Brut	Brut	Brut
12 BIS RUE EMMANUEL PHILIBERT			
Mansarde	Tommettes	Peinture sur enduit	Peinture sur enduit
Palier d'étage	Carrelage	Peinture sur enduit	Peinture sur enduit
Entrée	Carrelage	Peinture sur enduit	Peinture sur enduit
Palier d'étage	Carrelage	Peinture sur enduit	Peinture sur enduit

JAUSSEIN EXPERTISE

	<p style="text-align: center;">RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE</p>
<p style="text-align: center;">JAUSSEIN EXPERTISE 4 Rue de France 06000 NICE</p>	<p>5 - Parties d'Ouvrages non-contrôlées :</p> <p>Parties Privatives de l'immeuble Immeubles mitoyens <u>Moif :</u></p> <p>Absence de mission</p>
<p style="text-align: center;">CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel -Philibert 06000 NICE</p>	<p><u>Numéro de Section Cadastre :</u> Non communiqué (demandé par courrier le12/11/2003)</p> <p><u>Accompagnateur :</u> Madame ROHMER, locataire</p>
<p>Mission commandée le 12/11/2003 par :</p> <p style="text-align: center;">Cabinet TORDO 25 Rue Pertinax 06000 NICE</p> <p><i>En sa qualité de Syndic de copropriété</i></p> <p>Expert : Monsieur SMERALDI Gilles Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien</p> <p>Date de l'intervention : 27 Janvier 2005 Assurance RC Professionnelle N°5369016 aux Mutuelles du Mans Assurances <i>Atestation jointe en annexe</i></p>	<p><u>Heure d'arrivée de l'expert :</u> 14 H 30 <u>Heure de départ :</u> 16 h 30</p> <p style="text-align: right;">JAUSSEIN EXPERTISE</p>

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

6 - Tableau Récapitulatif des Matériaux contenant de l'Amiante :

Composant de la Construction	Zone	Repérage	Matériaux ou Produits	Présence d'Amiante	Etat de Conservation	Préconisations
<i>PARTIES VERTICALES INTÉRIEURES ET ENDUITS</i>						
Murs		Présence <input type="checkbox"/>		Absence	<input checked="" type="checkbox"/>	
Poteaux		Présence <input type="checkbox"/>		Absence	<input checked="" type="checkbox"/>	
Cloisons		Présence <input type="checkbox"/>		Absence	<input checked="" type="checkbox"/>	
Gainés		Présence <input type="checkbox"/>		Absence	<input checked="" type="checkbox"/>	
Coffres Verticaux		Présence <input type="checkbox"/>		Absence	<input checked="" type="checkbox"/>	
<i>PLANCHERS - PLAFOND - FAUX PLAFOND</i>						
Plafond		Présence <input type="checkbox"/>		Absence	<input checked="" type="checkbox"/>	

JAUSSSEIN EXPERTISE

JAUSSSEIN EXPERTISE

4 Rue de France
06000 NICE

CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT
13 Rue Cassini
12 Bis Rue Emmanuel -Philibert
06000 NICE

Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDO
25 Rue Perthax
06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété

Expert : Monsieur SMERALDI Gilles

Responsable : Monsieur JAUSSSEIN Sébastien

Date de l'intervention : 27 Janvier 2005
Assurance RC Professionnelle N°5369016
aux Mutuelles du Mans Assurances

Attestation jointe en annexe

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

6 - Tableau Récapitulatif des Matériaux contenant de l'Amiante suite :

Composant de la Construction	Zone	Repérage	Matériaux ou Produits	Présence d'Amiante	Etat de Conservation	Préconisations
<i>PLANCHERS - PLAFOND - FAUX PLAFOND suite</i>						
Poutres		Présence	<input type="checkbox"/>	Absence	<input checked="" type="checkbox"/>	
Charpente		Présence	<input type="checkbox"/>	Absence	<input checked="" type="checkbox"/>	
Faux plafond	Hall d'entrée (13 rue Cassini)	Présence	Faux - plafond Type Amstrong	Absence	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Pas d'amiante après décision de l'opérateur de repérage</i>
Planchers			Présence	<input type="checkbox"/>	Absence	
Conduits de fluides (Air, Eau, Autres fluides, ...)		Présence	<input type="checkbox"/>	Absence	<input checked="" type="checkbox"/>	

CONDUITS - CANNALISATIONS - EQUIPEMENTS

JAUSSAIN EXPERTISE

JAUSSAIN EXPERTISE

4 Rue de France
06000 NICE

CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT
13 Rue Cassini
12 Bis Rue Emmanuel -Philibert
06000 NICE

Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDO
25 Rue Pertinax
06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété

Expert : Monsieur SMERALDI Gilles
Responsable : Monsieur JAUSSAIN Sébastien

Date de l'intervention : 27 Janvier 2005
Assurance RC Professionnelle N°5369016
aux Mutuelles du Mans Assurances
Attestation jointe en annexe

RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

6 - Tableau Récapitulatif des Matériaux contenant de l'Amiante suite :

Composant de la Construction	Zone	Repérage	Matériaux ou Produits	Présence d'Amiante	Etat de Conservation	Préconisations
<i>CONDUITS - CANALISATIONS - EQUIPEMENTS suite</i>						
Clapets		Présence	<input type="checkbox"/>	Absence	<input checked="" type="checkbox"/>	
Volets Coupe-feu		Présence	<input type="checkbox"/>	Absence	<input checked="" type="checkbox"/>	
Portes Coupe-feu		Présence	<input type="checkbox"/>	Absence	<input checked="" type="checkbox"/>	
Vide-ordures		Présence	<input type="checkbox"/>	Absence	<input checked="" type="checkbox"/>	
<i>ASCENSEUR - MONTE CHARGE</i>						
Trémières		Présence	<input type="checkbox"/>	Absence	<input checked="" type="checkbox"/>	

JAUSSAIN EXPERTISE

JAUSSAIN EXPERTISE

4 Rue de France

06000 NICE

oooooooooooo

CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT

13 Rue Cassini

12 Bis Rue Emmanuel -Philibert

06000 NICE

oooooooooooo

Mission commandée le 12/11/2003 par :

Cabinet TORDO

25 Rue Pertinax

06000 NICE

En sa qualité de Syndic de copropriété

Expert : Monsieur SMERALDI Gilles

Responsable : Monsieur JAUSSAIN Sébastien

Date de l'intervention : 27 Janvier 2005

Assurance RC Professionnelle N°5369016

aux Mutuelles du Mans Assurances

Atestation jointe en annexe

	<p style="text-align: center;">RAPPORT DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE</p>
<p style="text-align: center;">JAUSSEIN EXPERTISE 4 Rue de France 06000 NICE *****</p>	<p>7 - Recommandations :</p> <p style="text-align: center;"><u>CONSIGNES GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ</u> <u>DEVANT ÊTRE INTÉGRÉES AU DOSSIER TECHNIQUE "AMIANTE".</u></p>
<p>CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel -Philibert 06000 NICE *****</p>	<p>L'identification des matériaux et produits contenant de l'Amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'Amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'Amiante.</p>
<p>Mission commandée le 12/11/2003 par :</p> <p style="text-align: center;">Cabinet TORDO 25 Rue Pertinax 06000 NICE</p>	<p>Ces mesures doivent être inscrites sous forme de consignes de sécurité dans le dossier technique "Amiante" et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application de l'article 10-2 du décret N°96-97 du 7 Février 1996 modifié. Ces consignes doivent également être portées à connaissance de toute personne susceptible d'intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits repérés.</p>
<p><i>En sa qualité de Syndic de copropriété</i></p> <p>Expert : Monsieur SMERALDI Gilles Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien</p> <p>Date de l'intervention : 27 Janvier 2005 Assurance RC Professionnelle N°5369016 aux Mutuelles du Mans Assurances</p>	<p>Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.</p>
<p><i>Attestation jointe en annexe</i></p>	<p>Lorsque des travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.</p>

	<p style="text-align: center;">RAPPORT DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE</p>
<p style="text-align: center;">JAUSSEIN EXPERTISE 4 Rue de France 06000 NICE</p>	<p>7 - Recommandations suite :</p> <p>Les consignes générales de sécurité données ci-après correspondent à des matériaux et des produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'Amiante afin de prendre en compte, le cas échéant, d'usure anormale ou de dégradation. Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié (cf. annexe 1 de l'arrêté du 22/08/2002)</p>
<p style="text-align: center;">CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel -Philibert 06000 NICE</p>	<p style="text-align: center;">1. INFORMATIONS GÉNÉRALES</p> <p>Respirer des fibres d'Amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).</p> <p>Les matériaux contenant de l'Amiante peuvent libérer des fibres d'Amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...) Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.</p>
<p>Mission commandée le 12/11/2003 par :</p> <p style="text-align: center;">Cabinet TORDO 25 Rue Pertinax 06000 NICE</p> <p><i>En sa qualité de Syndic de copropriété</i></p> <p>Expert : Monsieur SMERALDI Gilles Responsable : Monsieur JAUSSEIN Sébastien</p> <p>Date de l'intervention : 27 Janvier 2005 Assurance RC Professionnelle N°5369016 aux Mutuelles du Mans Assurances <i>Attestation jointe en annexe</i></p>	<p>Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'Amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'Amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement, ...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point2)</p> <p style="text-align: center;">2. INFORMATION DES PROFESSIONNELS</p> <p><i>Professionnels :</i> Attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'Amiante.</p> <p style="text-align: right;">JAUSSEIN EXPERTISE</p>

	<p style="text-align: center;">RAPPORT DE REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE</p>
<p style="text-align: center;">JAUSSSEIN EXPERTISE 4 Rue de France 06000 NICE</p> <p style="text-align: center;">CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel -Philibert 06000 NICE</p>	<p>7 - Recommandations suite :</p> <p>Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).</p> <p style="text-align: center;"><u>3. CONSIGNES GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ</u></p> <p><i>A. Consignes Générales de Sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'Amiante</i></p> <p>Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.</p> <p style="text-align: center;">L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :</p> <ul style="list-style-type: none">* Manipulation et maintenance de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la maintenance d'éléments en amiante-ciment);* Travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante;* Travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles, ...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment;* Déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements
<p>Mission commandée le 12/11/2003 par :</p> <p style="text-align: center;">Cabinet TORDDO 25 Rue Pertinax 06000 NICE</p> <p><i>En sa qualité de Syndic de copropriété</i></p> <p>Expert : Monsieur SMERALDI Gilles Responsable : Monsieur JAUSSSEIN Sébastien</p> <p>Date de l'intervention : 27 Janvier 2005 <i>Assurance RC Professionnelle N°5369016</i> <i>aux Mutuelles du Mans Assurances</i> <i>Atestation jointe en annexe</i></p>	<p style="text-align: right;">JAUSSSEIN EXPERTISE</p>

RAPPORT DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE	
<p>JAUSSAIN EXPERTISE 4 Rue de France 06000 NICE oooooooooooo</p> <p>CI -13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT 13 Rue Cassini 12 Bis Rue Emmanuel -Philibert 06000 NICE oooooooooooo</p> <p>Mission commandée le 12/11/2003 par :</p> <p>Cabinet TORDO 25 Rue Pertinax 06000 NICE</p> <p><i>En sa qualité de Syndic de copropriété</i></p> <p>Expert : Monsieur SMERALDI Gilles Responsable : Monsieur JAUSSAIN Sébastien</p> <p>Date de l'intervention : 27 Janvier 2005 <i>Assurance RC Professionnelle N°5369016</i> <i>aux Mutuelles du Mans Assurances</i></p> <p><i>Atestation jointe en annexe</i></p>	<p>Conclusions :</p> <p>Lors de notre visite dans les Parties Communes CI - 13 CASSINI / 12 BIS PHILIBERT , nous avons constaté la présence d'un faux plafond type Armstrong (Hall d'entrée du 13 Cassini) susceptible de contenir de l'amiante; il s'avère qu'il n'en contient pas après décision de l'opérateur de repérage.</p> <p><u>Rapport établi à Nice. Le 03/02/2005</u> <u>EXPERTISE RÉALISÉE PAR : Monsieur Gilles SMERALDI</u></p> <p>*****</p> <p><i>"Ce rapport ne peut être produit et utilisé que dans son intégralité".</i></p> <p>JAUSSAIN EXPERTISE</p>



COTEBA
MANAGEMENT

COPIE
CERTIFIÉE CONFORME
A L'ORIGINAL

Institut de Formation
N° d'existence 11.92.04.53.992
Formation certifiée par Afaq-Ascert
sous le n° DI 1771

ATTESTATION DE COMPETENCE N°71
suivant décret 96-97 et arrêté du 2/12/2002

Monsieur Gilles SMERALDI

a suivi durant 2 jours soit 14 heures, du 23 au 24 décembre 2002
à Nice,

la formation « REPERAGE DE L'AMIANTE DANS LES BATIMENTS »
dispensée par Monsieur François BRASSENS, responsable pédagogique
et chargé de la formation.

- Au vu des résultats de Monsieur Gilles SMERALDI au contrôle de capacité
réalisé à la fin de la formation,

Il lui est délivré la présente attestation de compétence .

Clichy, le 31 décembre 2002

Le Responsable de l'Institut de formation,
Évelyne LOGER

Le Formateur
François BRASSENS

ASSEMBLEE GENERALE

SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT

13 Rue Cassini

12 Bis Rue Emmanuel Philibert

06300 NICE

PROCES VERBAL

Les copropriétaires de l'immeuble SDC 13 CASSINI - 12 PHILIBERT, sis 13 Rue Cassini - 12 Bis Rue Emmanuel Philibert, 06300 NICE se sont réunis en Assemblée Générale le **Vendredi 4 Novembre 2022 à 17 heures** en les locaux du CABINET IMMOBILIS, 16 Rue Tonduti de l'Escarène, RDC - 06000 NICE.

Sur convocation adressée par le syndic.

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 : 13 copropriétaires représentant 2559 sur 10000 tantièmes, soit :

ABBOT (46), ANDREOLI (78), BOITEAU (500), BOULVERT (64), BOURDON (300), DE LORGERIL (82), GAUDIN (69), INCOLANO (69), LAMY (400), PITON (400), ROHMER (400), SASSO (82), ZISCHKA (69).

REPRESENTES : 5 copropriétaires représentant 2200 sur 10000 tantièmes, soit :

BORIES (400) représenté(e) par PITON, CINO (800) représenté(e) par MME CINO, GIACALONE (300) représenté(e) par MME GIACALONE, PEGLION (300) représenté(e) par PITON, SUATON (400) représenté(e) par PITON.

ABSENTS : 16 copropriétaires représentant 5241 sur 10000 tantièmes, soit :

ANFOSSO (59), AZUR TRUCKS (82), BARETY (400), BERNARDI (400), CASSINI TREIZE (500), FLORIA (200), FRANIATTE (300), GALLEGRO (500), HUCK (100), IZBA (300), JEHANNO (200), LEFRANCOIS (300), RENOVATIO (900), THOMIS (600), UHLHORN (300), VIRELLO (100).

Point 01 : Election du Président de séance - Candidature de M. Tony PITON

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Président de séance M. Tony PITON

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 18 votants soit 4759 tantièmes.
PEGLION(300) représenté par PITON, BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, BOITEAU(500), ROHMER(400), PITON(400), BOURDON(300), GAUDIN(69), SUATON(400) représenté par PITON, BOULVERT(64), INCOLANO(69), ANDREOLI(78), SASSO(82), ABBOT(46), ZISCHKA(69), DE LORGERIL(82), LAMY(400).
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4759/4759 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs - Candidature de Mme Nicole ROHMER

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Scrutatrice Mme Nicole ROHMER.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 18 votants soit 4759 tantièmes.
PEGLION(300) représenté par PITON, BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, BOITEAU(500), ROHMER(400), PITON(400), BOURDON(300), GAUDIN(69), SUATON(400) représenté par PITON, BOULVERT(64), INCOLANO(69), ANDREOLI(78), SASSO(82), ABBOT(46), ZISCHKA(69), DE LORGERIL(82), LAMY(400).
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4759/4759 en voix). (Article 24)

Point 03 : Nomination du Secrétaire de séance - Candidature de M. Arnaud MUGNIER en qualité de représentant du Cabinet IMMOBILIS

L'Assemblée Générale nomme en qualité de Secrétaire de séance M. Arnaud MUGNIER en qualité de représentant du Cabinet IMMOBILIS.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 18 votants soit 4759 tantièmes.
PEGLION(300) représenté par PITON, BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, BOITEAU(500), ROHMER(400), PITON(400), BOURDON(300), GAUDIN(69), SUATON(400) représenté par PITON, BOULVERT(64), INCOLANO(69), ANDREOLI(78), SASSO(82), ABBOT(46), ZISCHKA(69), DE LORGERIL(82), LAMY(400).
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4759/4759 en voix). (Article 24)

Point 04 : Convention de servitudes à régulariser entre le Gestionnaire du réseau public d'électricité (ENEDIS) et le Syndicat des copropriétaires 13 RUE CASSINI/12 Bis RUE EMMANUEL PHILIBERT, dans le cadre des travaux de réhabilitation de la Rue Cassini

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, assisté du Syndic,

- Après avoir pris connaissance des courriels adressés par le Bureau ETUDIS en charge de l'étude relative au remplacement des réseaux d'électricité, dont copie est annexée à la convocation,
- Après avoir rappelé la nécessité de signer cette convention de servitudes dans les meilleurs délais, étant précisé que le démarrage des travaux d'électricité est prévu le 03/11/2022 et qu'une modification de l'agenda des travaux a été refusée par les services ENEDIS,
- Après avoir précisé qu'en l'absence de signature de la convention de servitudes, les coffrets ne seront pas encastrés dans la façade mais seront posés en applique sur la façade afin de rester sur le domaine public (*solution moins esthétique et moins qualitative que l'encastrement*),
- Après avoir précisé que le Syndic a été avisé des travaux en date du 19/10/2022 par courriel et qu'il a été nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale en Urgence (*conformément à l'Article 9 alinéa 3 du Décret du 11 Mars 1967*) de sorte à ne pas pénaliser le Syndicat des copropriétaires et à préserver les intérêts supérieurs du SDC en accordant aux copropriétaires un temps minimal de réflexion.
- Après avoir pris connaissance des dispositions de la convention de servitudes et des plans annexés et après avoir rappelé que la remise en état incombe à ENEDIS :

DECIDE de valider cette convention de servitudes immédiatement, celle-ci devant être présentée au plus tard le 07 Novembre 2022 à ENEDIS,

ACCORDE mandat au syndic, le Cabinet IMMOBILIS, pour régulariser la convention au nom et pour le compte du SDC 13 RUE CASSINI - 12 Bis RUE EMMANUEL PHILIBERT,

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 18 votants soit 4759 tantièmes.
PEGLION(300) représenté par PITON, BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, BOITEAU(500), ROHMER(400), PITON(400), BOURDON(300), GAUDIN(69), SUATON(400) représenté par PITON, BOULVERT(64), INCOLANO(69), ANDREOLI(78), SASSO(82), ABBOT(46), ZISCHKA(69), DE LORGERIL(82), LAMY(400).
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution n'est pas adoptée selon les modalités de l'Article 25 (4759/10000), mais peut donner lieu à un nouveau vote soumis aux règles de l'Article 24. (*Article 25*)

+Point 04 :+ Convention de servitudes à régulariser entre le Gestionnaire du réseau public d'électricité (ENEDIS) et le Syndicat des copropriétaires 13 RUE CASSINI/12 Bis RUE EMMANUEL PHILIBERT, dans le cadre des travaux de réhabilitation de la Rue Cassini

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, assisté du Syndic,

- Après avoir pris connaissance des courriels adressés par le Bureau ETUDIS en charge de l'étude relative au remplacement des réseaux d'électricité, dont copie est annexée à la convocation,
- Après avoir rappelé la nécessité de signer cette convention de servitudes dans les meilleurs délais, étant précisé

que le démarrage des travaux d'électricité est prévu le 03/11/2022 et qu'une modification de l'agenda des travaux a été refusée par les services ENEDIS,

- Après avoir précisé qu'en l'absence de signature de la convention de servitudes, les coffrets ne seront pas encastrés dans la façade mais seront posés en applique sur la façade afin de rester sur le domaine public (*solution moins esthétique et moins qualitative que l'encastrement*),

- Après avoir précisé que le Syndic a été avisé des travaux en date du 19/10/2022 par courriel et qu'il a été nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale en Urgence (*conformément à l'Article 9 alinéa 3 du Décret du 11 Mars 1967*) de sorte à ne pas pénaliser le Syndicat des copropriétaires et à préserver les intérêts supérieurs du SDC en accordant aux copropriétaires un temps minimal de réflexion.

- Après avoir pris connaissance des dispositions de la convention de servitudes et des plans annexés et après avoir rappelé que la remise en état incombe à ENEDIS :

DECIDE de valider cette convention de servitudes immédiatement, celle-ci devant être présentée au plus tard le 07 Novembre 2022 à ENEDIS,

ACCORDE mandat au syndic, le Cabinet IMMOBILIS, pour régulariser la convention au nom et pour le compte du SDC 13 RUE CASSINI - 12 Bis RUE EMMANUEL PHILIBERT,

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 18 votants soit 4759 tantièmes.
PEGLION(300) représenté par PITON, BORIES(400) représenté par PITON, CINO(800) représenté par MME CINO, GIACALONE(300) représenté par MME GIACALONE, BOITEAU(500), ROHMER(400), PITON(400), BOURDON(300), GAUDIN(69), SUATON(400) représenté par PITON, BOULVERT(64), INCOLANO(69), ANDREOLI(78), SASSO(82), ABBOT(46), ZISCHKA(69), DE LORGERIL(82), LAMY(400).
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4759/4759 en voix). (Article 24)

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 17:11

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) 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 matière dilatoire ou abusive est de 152 € à 3049 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26 ».

Fait à NICE, le 04/11/2022

Président : M. Tony PITON

Scrutatrice : Mme ROHMER

Secrétaire : M. MUGNIER/ CABINET IMMOBILIS



SAS au Capital de 5000 €
16 Rue Tondu de L'Escarène
06000 NICE - Code APE 6832 A
RCS NICE - 908 226 236
TVA : FR33908226236
www.cabinet-immobilis.fr

283

fr

C A H I E R des C H A R G E S

et REGLEMENT de CO-PROPRIETE

Dressé par M^e ROCHON Notaire à Nice le 13 Juin 1922

Préalablement

à la vente par locaux & appartements

d'une Maison sise à Nice

rue Cassini N°13

et rue Emmanuel Philibert N°12

ayant appartenu à Madame ZACCAGNA.

CAHIER des CHARGES

Désignation de l'immeuble vendu, Ville de Nice.

Un immeuble de rapport situé à Nice, à l'angle des rues Cassini et Emmanuel Philibert, d'une superficie de sept cent trente mètres carrés environ, figurant au cadastre sous les N^{os} 141 et 141 section D, consistant en maison élevée sur caves d'un rez de chaussée à usage de magasins, de quatre étages carrés et d'un cinquième étage mansardé, cour attenante avec construction légère.

Il est borné à l'ouest par la rue Cassini sur laquelle il porte le N^o 13, au midi par la rue Emmanuel Philibert, à l'Est par Mr Olivari ou ayants droit et au Nord l'ancienne propriété Escoffier.

Un plan de chacun des étages et du rez de chaussée et des caves relate la division de la dite propriété en vingt six lots comme suit:

CAVES

Les caves sont numérotées de un à huit mais sont attribuées aux lots numéros un, trois, douze, quinze, seize.

Composition des Lots - Partie de Maison rue Cassini

Rez de chaussée

Premier Lot

M. Porsi

Le premier Lot comprendra:

1^o- Un magasin ayant sa façade sur la rue Cassini, une cuisine et un arrière magasin, une partie de la cour, telle qu'elle est déterminée au plan ci-annexé.

Le tout figurant au plan du rez de chaussée par une teinte bleu clair.

2^o- Le droit de passage pour accéder de la rue Emmanuel Philibert à la partie de cour ci-dessus.

3^o- Les deux caves numéros un et deux figurées au plan des caves par une teinte bleu clair.

Deuxième Lot

M. Porsi

Le deuxième lot comprendra,

Un magasin au midi du précédent auquel il est contigu et ayant aussi sa façade sur la rue Cassini.

Figuré au plan des rez-de-chaussée par une teinte bleu foncé.

Troisième Lot

M. Yeray

Le troisième Lot comprendra:

- 1°- Un magasin au midi du précédent auquel il est contigu et un arrière magasin ledit magasin ayant aussi sa façade sur la rue Cassini
- 2°- La partie de cour en suite de l'arrière magasin ci-dessus telle qu'elle est déterminée au plan.
- 3°- La remise au fond de cette cour mais non compris les water close Le tout figuré par une teinte verte au plan du rez de chaussée.
- 4°- Le droit de passage pour accéder de la rue Emmanuel Philibert à la partie de cour ci-dessus.
- 5°- Les deux caves numéros trois et quatre figurées au plan des caves par une teinte verte.

Quatrième Lot

M. Bottey

Le quatrième lot comprendra:

- Un magasin au midi de l'entrée de la maison sur la rue Cassini et ayant sa façade sur la dite rue et un arrière magasin lui faisant suite.
- Figuré au plan du rez de chaussée par une teinte rouge.

Cinquième LotM. Secandi
C1110

Le cinquième lot comprendra:

- 1°- Un magasin au midi du précédent auquel il est contigu et ayant aussi sa façade sur la rue Cassini.
- 2°- Deux arrières magasins lui faisant suite, et ayant vue sur la rue Emmanuel Philibert.-
- Le tout figuré au plan du rez de chaussée par une teinte jaune.

Sixième Lot.

M. Carlay

Le sixième Lot comprendra:

- Un petit magasin au midi du précédent auquel il est contigu et ayant sa façade également sur la rue Cassini.
- Figuré au plan du rez de chaussée par une teinte rouge.

Septième lot

M. Bagliafferr

Le septième lot comprendra:

- Un magasin au midi des deux derniers et auquel il est contigu situé à l'angle des rues Cassini et Emmanuel Philibert et éclairé sur cette dernière rue par une fenêtre.
- Figuré au plan du rez de chaussée par une teinte mauve

PREMIER ETAGE

Huitième Lot*M. Teroy*

Le huitième lot comprendra:

Un appartement composé de deux pièces situé au milieu de ceux du premier étage et ayant sa façade sur la rue Cassini.

~~Figuré au plan du premier étage par une teinte verte.~~

Neuvième Lot*M^{lle} Chevaller*

Le neuvième lot comprendra:

Un appartement composé de six pièces, cuisine et water closet au nord du précédent.

Figuré au plan du premier étage par une teinte jaune.

Observation ici faite que dans ce lot n'est pas comprise la cave louée à Mr Leblanc, en même temps que cet appartement.

Dixième Lot*M. Bollen*

Le dixième lot comprendra:

Un appartement composé de cinq pièces, cuisine et Water Closet au midi du précédent.

Figuré au plan du premier étage par une teinte rouge.

DEUXIEME ETAGE*M. Lanteri*Onzième lot

Le onzième lot comprendra:

Un appartement au midi de ceux dudit étage, composé de cinq pièces, cuisine et water closet.

Figuré au plan du deuxième étage par une teinte bleue,

Douzième Lot*M. Bernardi fils*

Le douzième lot comprendra:

Un appartement au milieu de ceux dudit étage composé de trois pièces, cuisine et water closet.

Figuré au plan du deuxième étage par une teinte jaune.

La cave N° cinq figurée au plan des caves par une teinte jaun

Treizième lot*M^{lle} Chevaller*

Le treizième lot comprendra:

Un appartement au Nord de ceux dudit étage composé de six pièces, cuisine et water Closet.

Figuré au plan du deuxième étage par une teinte rose.

La cave N° sept figurée au plan des caves par une teinte rou

TROISIEME ETAGE

Quatorzième Lot*M. Porci*

Le quatorzième lot comprendra:

Un appartement au milieu de ceux dudit étage composé de cinq pièces, cuisine et water closet.

Figuré au plan du troisième étage par une teinte bleu clair.

Quinzième lot*M. Bernardi Jere*

Le quinzième lot comprendra:

Un appartement au nord de ceux dudit étage composé de cinq pièces, cuisine et water closet.

Figuré au plan du troisième étage par une teinte jaune.

La cave N° six figurée au plan des caves par une teinte jaune.

Seizième lot.*M. Prigliano*

Le seizième lot comprendra:

Un appartement au midi de ceux dudit étage composé de quatre pièces cuisine et water closet et entrée.

Figuré au plan du troisième étage par une teinte rouge.

La cave N° huit figurée au plan des caves par une teinte rose.

QUATRIEME ETAGE

Dix septième Lot*M. Offoggi*

Le dix septième lot comprendra:

Un appartement au milieu de ceux du dit étage composé de cinq pièces, cuisine, water closet et entrée.

Figuré au plan du quatrième étage par une teinte bleue.

Dix huitième lot*M. Vacciani*

Le dix huitième lot comprendra:

Un appartement au nord de ceux dudit étage composé de cinq pièces, cuisine, water closet et entrée.

Figuré au plan du quatrième étage par une teinte jaune.

Dix neuvième lot.*M. Colonna*

Le dix neuvième lot comprendra:

Un appartement au midi de ceux dudit étage composé de cinq pièces, cuisine et water closet.

Figuré au plan du quatrième étage par une teinte rouge.

Partie de la maison rue Emmanuel Philibert.

Si bien que la modification de la division du cinquième étage s'entend de l'abrogation de ces nouveaux lots 27 et 28 qui seront remplacés par les lots 29 à 32 inclus, et 39 et 40 et l'abrogation du 26 du cahier des charges qui sera remplacé par les lots 33 à 38 inclus.

Lot 29

Mansarde avec cuisine au fond du couloir, façade sur cour, figurée au plan du cinquième étage ci annexé par une teinte bleue et sous le numéro 27.

Lot 30

Mansarde avec cuisine, au fond du couloir ayant sa façade sur la rue Cassini, figurée au plan ci joint sous teinte rose et le numéro 28.

Lot 31

Mansarde avec cuisine ayant façade sur la rue Cassini, teintée en mauve et portant le numéro 29 au plan ci joint.

Lot 32

Mansarde de deux pièces et cuisine, façade sur la rue Cassini, figurant sous teinte rose et le numéro 30 au plan, ci joint.

Lot 33

Mansarde avec cuisine, façade sur la rue Cassini, figurée au plan ci joint, sous le numéro 31 et teinte verte.

Lot 34

Mansarde de deux pièces et cuisine, façade sur la rue Cassini, figurée sous teinte rose, au plan ci joint ou elle porte le numéro 32.

Lot 35

Mansarde de deux pièces et cuisine, ayant sa façade sur la rue Emmanuel Philibert figurée sous teinte bleue et le numéro 33 au plan ci annexé;

Lot 36

Mansarde avec cuisine, ayant façade sur la rue Emmanuel Philibert, figurée sous teinte verte et le numéro 34 au plan ci joint.

Lot 37

Mansarde avec cuisine, et débarras ayant façade sur la rue Emmanuel Philibert, figurée sous teinte verte et le numéro 35 au plan ci joint.

Lot 38

Mansarde avec façade sur cour, figurée au plan ci joint, par une teinte mauve et le numéro 36.

Lot 39

Mansarde avec cuisine, ayant sa façade sur cour, et figurée au plan ci joint, sous teinte verte et le numéro 37.

Lot 40

Mansarde avec cuisine, ayant sa façade sur la cour, figurée au plan ci joint, sous teinte rose et le numéro 38.

REZ de CHAUSSEE

Vingtième lot*M. Yeran*

Le vingtième lot comprendra:

Un magasin au rez de chaussée ayant sa façade sur la rue Emmanuel Philibert et une porte sur la cour intérieure.
Figuré au plan du rez de chaussée par une teinte verte.

PREMIER ETAGE

Vingt unième lot*M. Estable*

Le vingt unième lot comprendra:

Un appartement situé au premier étage ayant sa façade sur la rue Emmanuel Philibert composé de trois pièces, cuisine et Water Closet.

Figuré au plan du premier étage par une teinte bleue.

DEUXIEME ETAGE

Vingt deuxième lot*M. Lucchetti*

Le vingt deuxième lot comprendra:

L'appartement situé au deuxième étage ayant sa façade sur la rue Emmanuel Philibert composé de deux pièces, cuisine et water closet.

Figuré au plan du deuxième étage par une teinte verte.

TROISIEME ETAGE

Vingt troisième lot*M. Gazan*

Le vingt troisième lot comprendra:

L'appartement situé au troisième étage ayant sa façade sur la rue Emmanuel Philibert composé de trois pièces, cuisine, water closet et entrée.

Figuré au plan du troisième étage par une teinte verte.

QUATRIEME ETAGE

Vingt quatrième lot*M. Gazan*

Le vingt quatrième lot comprendra:

L'appartement situé au quatrième étage ayant sa façade sur la rue Emmanuel Philibert, composé de trois pièces cuisine et water closet (une des pièces forme entrée).

Figuré au plan du quatrième étage par une teinte verte.

a) l'article premier du chapitre premier du cahier des charges est ainsi rédigé :

Les parties communes de l'immeuble des mansardes sont comprises dans les charges communes à l'ensemble de l'immeuble.

b) en ce qui concerne les charges communes à l'ensemble de l'immeuble :

Les lots 27 à 40 seront répartis, d'après la proportion de leur surface :

27 ° lot pour 10/1.000 °
28 ° lot pour 11/1.000 °
29 ° lot pour 12/1.000 °

32 ° lot pour 10 /1.000 °
33 ° lot pour 15/1.000 °
34 ° lot pour 18/1.000 °
35 ° lot pour 18/1.000 °
36 ° lot pour 14/1.000 °
37 ° lot pour 17/1.000 °
38 ° lot pour 10/1.000 °
39 ° lot pour 10/1.000 °
40 ° lot pour 12/1.000 °

Cette répartition bien que liée à une nouvelle ventilation des parties communes laquelle devra être réalisée par l'assemblée des copropriétaires après la vente de la dernière mansarde trouvera avant cette modification du cahier des charges, l'application suivante :

Dès la première cession d'une mansarde, le nouveau propriétaire de cette mansarde versera une participation aux charges communes à l'ensemble de l'immeuble, calculée proportionnellement au barème ci-dessus.

La différence entre la somme ainsi arrêtée et la quote part qui lui aurait incombé d'après l'article premier du cahier des charges et l'article six nouveau dudit cahier des charges, sera tant que la nouvelle répartition des parties communes n'aura pas été régularisée, versée dans la caisse commune à titre de plus value, laquelle plus value sera utilisée selon la meilleure convenance de la copropriété ;

Les propriétaires actuels des mansardes continueront d'être soumis à l'ancien régime jusqu'à la cession de leurs mansardes,

CINQUIEME ETAGE

Mansardes

voir énumération des
numéros lots 24 à 40 au
verso page 4

6)

Remplacé par lots : 27 et 28 →
par lots

Vingt cinquième lot

M. J. Gano et Gagnon

Le vingt cinquième lot comprendra:

Les sept mansardes situées au fond du couloir en entrant par l'escalier de la rue Emmanuel Philibert, et au nord de celles de la maison.

Figurées au plan des mansardes par une teinte bleue.

Vingt sixième Lot

M. Prigliano

Les lots 26-27 et 28
sont remplacés
par les lots

Le vingt sixième lot comprendra:

Les six autres mansardes situées au commencement du couloir en entrant par l'escalier de la rue Emmanuel Philibert au cabinet de débarras à côté du palier de cet escalier et water closet.

Figurées par une teinte rose au plan des mansardes.

27 et
40.
suivant détail
ci contre

REGLEMENT de CO-PROPRIETE

Le comparant ès qualités, établi ainsi qu'il suit les droits de propriété de chacun des futurs acquéreurs des lots dans l'immeuble sus désigné.

CHAPITRE PREMIER

Article Premier

Parties Communes à l'ensemble des lots ci-dessus

Les parties communes à l'ensemble des lots ci-dessus établies dans l'immeuble divisé comprendront:

La totalité du sol des parties construites (exception faite du sol de la cour intérieure comprise dans les premier et deuxième lots), tous les gros murs des façades, des pignons et de refend, les charpentes, la toiture, les têtes de cheminée, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (mais non compris les gardes corps, balustrades, rampes, barres d'appui des balcons et fenêtres ni les persiennes et leurs accessoires) les canalisations de gaz, d'eau et d'électricité (sauf cependant pour les parties de ces diverses canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local ou appartement et affectés à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement les tuyaux de tout à l'égout, ceux d'écoulement des eaux pluviales (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local).

Et d'une manière générale toutes les parties qui ne sont pas comprises dans les deux articles suivants ou affectés à l'usage exclusif de l'un des co-proprétaires suivant ce qui va être dit ci -

Modifié
par le
texte ci contre
(voir page 5)

Modif (5.3
29.51)



après ou qui sont communes selon la loi ou l'usage.

Ces parties communes appartiendront aux propriétaires des lot dans la proportion ci-après:

Au premier lot pour cinq/centièmes	5/100 ^e
Au deuxième lot pour quatre centièmes	4/100 ^e
Au troisième lot pour cinq centièmes	5/100 ^e
Au quatrième lot pour trois centièmes	3/100 ^e
<hr/>	
Au cinquième lot pour huit centièmes	8/100 ^e
Au sixième lot, pour un/centième	1/100 ^e
Au septième lot pour trois/centièmes	3/100 ^e
Au huitième lot, pour deux/centièmes	2/100 ^e
Au neuvième lot pour six/centièmes	6/100 ^e
Au dixième lot, pour quatre centièmes	4/100 ^e
Au onzième lot pour cinq/centièmes	5/100 ^e
Au douzième lot pour trois/centièmes	3/100 ^e
Au treizième lot pour cinq centièmes	5/ "
Au quatorzième lot pour quatre/centièmes	4/ "
Au quinzième lot pour quatre centièmes	4/ "
Au seizième lot pour quatre centièmes	4/ "
Au dix septième lot, pour quatre centièmes	4/ "
Au dix huitième lot pour quatre centièmes	4/ "
Au dix neuvième lot pour quatre centièmes	4/ "
Au vingtième lot pour deux/centièmes	2/ "
Au vingt unième lot pour trois centièmes	3/ "
<hr/>	
Au vingt deuxième lot pour trois/centièmes	3/ "
Au vingt troisième lot pour trois centièmes	3/ "
Au vingt quatrième lot pour trois/centièmes	3/ "
Au vingt cinquième lot pour quatre centièmes	4/ "
Au vingt sixième lot pour quatre/centièmes	4/ "
<hr/>	
Total égal, cent/centièmes	100/100 ^e

Article deuxième

Parties Communes à l'ensemble des lots, huit à dix neuf inclus

Les parties communes seulement à l'ensemble des lots huit à dix neuf inclus.

L'entrée sur la rue Cassini, le vestibule, le réduit pour la poubelle, les escaliers, la cage d'escalier, les paliers, couloirs et corridors.

Ces parties communes appartiendront aux propriétaires des di lots dans les proportions ci-après:

Au huitième lot pour deux/quarante neuvièmes	2/49 ^e
Au neuvième lot pour six/quarante neuvièmes	6/49 ^e
Au dixième lot, pour quatre/quarante neuvièmes	4/49 ^e
Au onzième lot, pour cinq/quarante neuvièmes	5/49 ^e
Au douzième lot pour trois/quarante neuvièmes	3/49 ^e

Au treizième lot, pour cinq/quarante neuvièmes . . .	5/49°
Au quatorzième lot pour quatre quarante neuvièmes . .	4/49°
Au quinzième lot pour quatre quarante neuvièmes . . .	4/49°
Au seizième lot pour quatre quarante neuvièmes . . .	4/49°
Au dix septième lot pour quatre quarante neuvièmes . .	4/49°
Au dix huitième lot pour quatre/quarante neuvièmes . .	4/49°
Au dix neuvième lot pour quatre quarante neuvièmes . .	4/49°

Total égal à l'entier quarante neuf/quarante neuvièmes . . . 49/49°

Article Troisième

Parties Communes à l'ensemble des lots vingt un à vingt quatre inclus.

Les parties communes seulement à l'ensemble des lots vingt et un à vingt quatre inclus comprendront:

L'entrée sur la rue Emmanuel Philibert, le vestibule (le droit de passage dans ces entrées et vestibule étant réservé aux lots numéros un et deux) le réduit pour la poubelle, les escaliers et cages d'escaliers, les paliers, couloirs et corridors, mais seulement jusqu'au quatrième étage inclus (l'escalier et la cage d'escalier du quatrième étage aux mansardes appartenant exclusivement au vingt cinq et vingt sixième lot).

Ces parties communes appartiendront aux propriétaires des dits lots dans les proportions suivantes:

Au vingt unième lot pour trois/douzièmes	3/12°
Au vingt deuxième lot pour trois/douzièmes	3/12°
Au vingt troisième lot pour trois douzièmes	3/12°
Au vingt quatrième lot pour trois/douzièmes	3/12°

Total égal douze/douzièmes 12/12°

Article quatrième

Parties Communes seulement aux lots numéros 1, 3, 12, 13, 15 et 16.

Les parties communes seulement aux lots N^{os}, un, trois, douze, treize, quinze et seize.

La descente et les couloirs des caves.

Ces parties communes appartiendront:

Au premier lot pour deux/huitièmes	2/8°
Au troisième lot pour deux huitièmes	2/8°
Au douzième lot pour un/huitième	1/8°
Au treizième lot pour un/huitième	1/8°
Au quinzième lot, pour un/huitième	1/8°
Au seizième lot pour un/huitième	1/8°
Total égal à l'entier huit/huitièmes	<u>8/8°</u>

Article cinquième

Parties Communes seulement aux lots, un et trois

Les parties communes seulement aux lots N° un et trois sont:

Les portes d'entrée sur la cour par les rues Emmanuel Philibert et Cassini.

Ces parties communes appartiendront par moitié à chacun de ces lots.

Article sixième

a) l'article six chapitre

Le premier des cahiers des charges est abrogé et remplacé par le présent article. Les articles communs, à l'exception de la palier et du couloir des escaliers, sont attribués aux propriétaires des locaux dans les proportions suivantes;

abrogé et remplacé par =

(Rectifié 15.3.51) du q
lots

la p
dans
pour

- 29 ° lot pour 13/175èmes
- 30 ° lot pour 15/175èmes
- 31 ° lot pour 15/175èmes
- 32 ° lot pour 10/175èmes
- 33 ° lot pour 15/175èmes
- 34 ° lot pour 11/175èmes
- 35 ° lot pour 13/175èmes
- 36 ° lot pour 14/175èmes
- 37 ° lot pour 17/175èmes
- 38 ° lot pour 10/175èmes
- 39 ° lot pour 11/175èmes
- 40 ° lot pour 12/175èmes
- Ensemble 175/175èmes

contre : l'article six nouveau et cahier des charges est ainsi rédigé :

ainsi : b) Les articles trois et quatre bis du chapitre quatre et l'article trois du cahier des charges sont également abrogés en conséquence;

Parties constituant une propriété exclusive et particulière.

Article Premier

Droits et obligations générales

Chacun des propriétaires aura en ce qui concerne les magasins locaux, caves, cour, ou appartements lui appartenant exclusivement le droit d'en faire jouir et disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux ou appartements, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de la maison et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

Article deuxièmeModifications intérieures des locaux et appartements.

Chaque propriétaire des locaux du rez de chaussée de la maison et des appartements pourra modifier comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux ou appartements, mais en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'Architecte de la maison, dont les vacations seront à sa charge, il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de la maison, et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait des travaux

Article TroisièmeDivision des locaux et appartements.1^{er} Rez de chaussée

Chaque propriétaire des locaux, magasins et autres du rez-de-chaussée aura la faculté de diviser les dits locaux en plusieurs locaux mais malgré la division des dits locaux il ne pourra être ouvert de portes nouvelles ou ouvertures sur les entrées et vestibules, ni créé de fenêtres ou autres ouvertures dans les murs extérieurs, sauf toutefois l'acquéreur du troisième lot qui aura le droit d'ouvrir une porte dans le mur séparant son arrière magasin de la partie de cour comprise dans ce lot.

2^o Appartements

Il est interdit à chaque propriétaire des appartements de diviser son appartement en plusieurs appartements la maison ne devant servir dans l'intérêt des futurs acquéreurs qu'à des loyers d'une certaine importance.

3^o Mansardes

*Modif. de
15 Mars 1951
suppression
pure et
simple
de cet
alinéa
seulement*

*alinéa toujours
sur*

~~Les propriétaires des mansardes composant les vingt-cinquième et vingt-sixième lots auront la faculté d'y faire tous les changements et divisions qui leur conviendront mais sans nuire en quoi que ce soit à la solidité des murs ou de la toiture, soit aux appartements du quatrième étage et ce dans les conditions de l'article premier du présent chapitre.~~

~~Les mansardes constituant chacun de ces lots ne pourront être vendues ultérieurement séparément qu'à un ou plusieurs des propriétaires de la maison.~~

Article quatrièmeBonne tenue de la maison

Les locaux et appartements ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs qui devront veiller à ne rien faire ni exploiter aucun commerce qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison.

X Article cinquième

Usage et entretien des locaux et appartements

1° Rez-de-chaussée

1° Rien que le rez de chaussée soit à usage de commerce et industrie, il ne pourra jamais y être établi,

- a) Aucun établissement dangereux, insalubre ou immoral.
- b) Aucun établissement qui par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins notamment scierie mécanique, dépôt ou magasin de bois et charbons, de chiffons, d'essence ou de pétrole.
- c) Aucun hôtel meublé ou location en meublé.
- d) Aucun café chantant, café concert, cinématographe, salle de bal ou de danses, de spectacle de réunions publiques, ni aucun établissement de nuit.
- e) Aucune blanchisserie, ou établissement de bains.
- f) Aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage-femme prenant des pensionnaires, cliniques, établissement de désinfection.
- g) Aucune poissonnerie.

2° Il est formellement prescrit que les clients et personnels ne pourront passer dans le vestibule de l'entrée donnant sur la rue Cassini, l'accès des boutiques magasins et locaux commerciaux et industriels devant avoir lieu uniquement par la porte donnant sur la rue qui servira à l'entrée et à la sortie des marchandises, caisses et autres objets à l'usage de ces commerces à l'exclusion des portes donnant sur les vestibules de l'entrée sur la rue Cassini, sauf le droit de passage accordé aux lots un et trois par le vestibule et l'entrée donnant sur la rue Emmanuel-Philibert ainsi qu'il va être rappelé ci-après.

3° Plus spécialement en ce qui concerne l'entrée, la sortie des marchandises, caisses ou objets de quelque nature qu'ils soient dans les arrières magasins, caves, remises et parties de cour, comprises dans les lots numéros un et trois, ces entrées et sorties ne pourront jamais se faire par le vestibule de l'entrée donnant sur la rue Cassini mais par la porte sur ladite rue des magasins ou par l'entrée et le vestibule de la partie de maison donnant sur la rue Emmanuel Philibert dans lequel passage a été réservé aux dits lots Nos un et trois à cet effet.

4° Dans le cas d'installation de commerce nécessitant l'établissement de fours à cuire, ces fours devront être établis de façon à éviter tout danger d'incendie et sans qu'il puisse en résulter une gêne pour les autres propriétaires, notamment en ce qui concerne l'inconfort pouvant résulter de la chaleur de la fumée.

Ces fours seront construits sous la surveillance de l'Architecte de la maison dont les vacations seront supportées par le propriétaire qui fera exécuter les travaux.

5° A l'effet de ne pas nuire aux bons rapports qui doivent exister entre les propriétaires, il est formellement imposé aux futurs acquéreurs qu'il ne pourra être établi concurremment deux commerces ou industries semblables ou similaires dans la maison afin qu'il n'y ait pas concurrence entre les divers propriétaires ou entre les divers

personnes établies dans la maison.

Pour la première application de cette clause le comparant ès qualité déclare que les locaux du rez de chaussée sont occupés, savoir

Ceux servant à composer le premier lot, à la fabrication et à la vente des tentes et stores.

Ceux composant le deuxième lot à la vente de meubles et objets d'occasion.

Ceux composant le troisième lot, au commerce d'épicerie.

Ceux composant le quatrième lot, à un commerce de marchand tailleur.

Ceux composant le cinquième lot à un commerce de débitant de boissons et bar.

Ceux composant le sixième lot, à une agence de ventes et locations.

Ceux composant le septième lot à un magasin de plombier, zingueur.

Ceux composant le vingtième lot à un entrepôt glacier.

6° Chacun des futurs acquéreurs du rez de chaussée pourra changer la destination actuelle de ses locaux et y exercer tel autre commerce ou industrie qu'il lui plaira mais en tenant compte des obligations ou restrictions résultant de ce qui précède et à charge d'aviser tous ses co-propriétaires du rez-de-chaussée par acte extra-judiciaire de son intention à cet égard, ce qui lui donnera un droit de priorité sur celui de ses co-propriétaires qui voudrait établir un semblable commerce. Cet avis ne pourra être donné plus d'un an à l'avance sauf accord contraire et si à l'expiration de ce délai le nouveau commerce n'a pas été créé et exploité le droit de priorité dont il est parlé ci-dessus sera éteint et appartiendra à tout autre propriétaire du rez-de-chaussée qui dans l'intervalle aurait manifesté la même intention.

7° Dans le cas où les commerces et industries qui seront exploités dans la maison constitueraient un risque d'incendie plus grave ou réputé tel par les Compagnies assurant l'immeuble, que ceux ci-dessus désignées l'augmentation des primes qui en résulteraient pour l'immeuble serait supportée par les propriétaires des locaux où se trouveraient les commerces ou industries constituant des risques aggravants chacun en raison de la gravité de son propre risque.

8° Les personnes occupant le rez de chaussée pourront y faire mais seulement devant la façade tous étalages en se conformant aux règlements administratifs, mais sans pouvoir empêcher aucunement le libre accès de la maison, à cet effet les propriétaires des magasins des lots trois et quatre, ne pourront faire d'étalage ni déposer que ce soit ou delà d'une ligne perpendiculaire au mur de la façade sur rue et supposée tirée à soixante dix centimètres de l'arête de mur à droite de la porte d'entrée de la maison, sur la rue Cassini.

2° Appartements

1° En ce qui concerne les appartements et mansardes ils devront être occupés bourgeoisement ou servir à des professions libérales ou à des industries en chambre, mais ne devant jamais gêner en quoi que ce soit les propriétaires voisins.

2° Pour le cas où il serait exercé une profession libérale ou une industrie en chambre, une simple plaque de marbre de trente centimètres sur vingt cinq au maximum pourra être placée près de la porte d'entrée sur la rue pour indiquer la profession exercée.

Il ne pourra en outre jamais y être établi:

I Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.

II° Aucun établissement industriel ou commercial comportant l'emploi de moteurs.

III° Aucun établissement qui par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins.

IV Aucun hôtel meublé ou locations professionnelles en meublé.

V° Aucun café chantant, café concert, cinématographe, salles de bal ou de danse, de spectacles ou de réunions publiques ni aucun établissement de nuit.

VI° Aucune blanchisserie ou établissement de bains.

VII° Aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage-femme prenant des pensionnaires, cliniques établissement de désinfection.

VIII° Aucun commerce au détail ou en gros si ce n'est uniquement de bureaux.

Rien ne s'opposera à ce que deux ou plusieurs industries en chambre ou professions libérales de même nature soient exercées dans les appartements.

3° Les chiens seront tolérés mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront faire resteront à la charge de leurs propriétaires.

4° Il ne pourra être cassé ni bois ni charbon dans les appartements.

5° Il ne pourra être mis sur les fenêtres et balcons aucun pot de fleurs, caisse, cage ou autre objet pouvant nuire à la propriété ou au bon aspect de la maison.

6° Il ne pourra être étendu de linge aux balcons et fenêtres des rues Cassini et Emmanuel Philibert.

7° Rien que constituant la propriété exclusive et séparée de propriétaires de l'appartement dont ils dépendent les portes d'entr

des appartements, les fenêtres et persiennes les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres et d'une façon générale tout ce qui à l'extérieur des appartements et bien que dépendant de chaque appartement, ne pourrait être modifié sans nuire à l'harmonie et à l'uniformité de l'immeuble ne pourront être modifiés sans le consentement de la majorité des propriétaires comme il va être dit plus loin sous le chapitre huitième et le tout devra toujours être parfaitement entretenu et en bon état.

8° Il en sera de même pour les modifications concernant les peintures extérieures y compris celles des portes d'entrée des appartements lesquelles devront être refaites toutes les fois que besoin sera à défaut d'accord sur la nécessité de la réfection des peintures la majorité fixée comme il est dit ci-dessus statuera. Toutefois ces restrictions ne seront pas applicables en ce qui concerne les locaux du rez de chaussée dont les propriétaires pourront et à toute époque modifier la peinture mais cette peinture sera toujours à leur frais.

9° Tous les co-propriétaires de l'immeuble devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et si besoin est, livrer accès aux architectes entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire des réparations, ce qui s'appliquera spécialement aux conduits et canalisations divers, communs, pouvant traverser les locaux ou parties d'immeuble de chaque propriétaire.

10° Les rampes nécessaires pour l'installation du gaz et de l'électricité dans tous les appartements de la maison seront établies par les propriétaires de la maison dans un délai de six mois qui suivent la demande faite par l'un d'eux, et à frais communs par ceux qui en auront l'usage.

11° Tous les co-propriétaires tant de la cour que des appartements, magasins, mansardes et autres locaux devront supporter sans indemnité tous échafaudages nécessaires pour la réfection, la peinture ou le crépissage des façades ou la réparation et réfection de la toiture.

12° Dans le cas où le bureau Municipal d'hygiène de Nice exigerait que les water closets soient munis d'une cuvette siphonnée, chaque propriétaire devra se conformer à cette demande et procéder à l'installation à ses frais et sans aucun recours contre la vendeuse et sans pouvoir arguer d'une mise en demeure antérieure aux présentes.

3° Mansardes

Les propriétaires des mansardes formant les lots vingt cinq et vingt six ne seront pas tenus des obligations qui précèdent relativement à la peinture ou à l'entretien des portes des mansardes.

§ 2°

Modification et entretien des choses communes.

Article Premier

Modifications

1° Les choses communes déterminées comme il est dit plus haut ne pourront être modifiées sans le consentement de la majorité des

propriétaires à qui elles sont communes ladite majorité fixée comme il va être dit sous le chapitre huitième ci-après.

2° Il ne pourra être établi sur les façades des appartements, aucun auvent, tente, marquise, store extérieur et généralement rien qui puisse changer en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie ou l'uniformité de la maison.

3° Aucun propriétaire ou occupant de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées de la maison, les vestibules, paliers, escalier et couloirs n'y laisser séjourner des objets quelconques.

4° Les tapis de l'entrée, les poubelles et ustensiles de balayage et nettoyage à l'usage des choses communes seront communs.

Article deuxième

Service de la maison

Le service de nettoyage et du balayage des entrées, vestibules, escaliers, paliers et couloirs sera assuré par une personne nommée et choisie par le syndic dont il va être ci-après parlé.

Cette personne devra entretenir les parties communes de la maison en état constant de propreté, elle devra balayer, épousseter nettoyer l'entrée de la maison, le vestibule, les escaliers, rampes d'escaliers, les paliers, corridors tous les jours, et elle lavera les escaliers, paliers, entrées et vestibules au moins une fois par semaine, le tout aux jours et heures qui lui seront indiquées par le syndic et d'une façon générale, elle devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le syndic dans l'intérêt de la maison.

CHAPITRE QUATRIEME

Administration et entretien de la maison

Charges Communes

Il est fait distinction entre les charges communes à l'ensemble de l'immeuble et à celles communes seulement à partir des lots selon la distinction des choses communes faites sous le chapitre premier.

Article Premier

Charges communes à l'ensemble des lots

Les charges communes à l'ensemble des lots ci-dessus établis comprendront notamment les frais et dépenses suivants.

1° Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit auxquels seront assujetties toutes les choses ou parties communes de l'ensemble de la maison telles qu'elles ont été déterminées sous le chapitre premier qui précède.

2° Les frais de réparations de toute nature grosses ou menues

A

à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs dans les parties de l'intérieur de chaque magasin appartements ou local en dépendant, à la toiture, aux têtes de cheminées aux ornements extérieurs des façades balcons et fenêtres (mais non: aux garde-corps balustrades, appuis des balcons et fenêtres, persiennes et accessoires des persiennes) aux canalisations de gaz et d'électricité (sauf cependant pour ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque magasin, appartement ou local en dépendant et affecté à l'usage exclusif et particulier de chaque magasin ou appartement) aux tuyaux du tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque magasin appartement ou local en dépendant).

3° Les frais de ravalement, peinture ou recrépissage des façades, ~~à l'exception faite de la partie applicable aux devantures des magasins qui restera à la charge respective de chacun des propriétaires de ces magasins.~~

4° Les salaires de la personne assurant le nettoyage et le balayage.

5° La rétribution allouée au Syndic.

6° Les frais de boîtes à ordures et poubelles de la maison et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage, le balayage et l'entretien de la maison.

7° L'assurance de l'immeuble contre l'incendie et l'assurance contre les accidents de la personne s'occupant du nettoyage.

Tous les frais et dépenses dont il est parlé ci-dessus seront à la charge de chaque co-propriétaire des lots dans les proportions pour lesquelles chacun d'eux est propriétaire des parties communes c'est à dire à la charge du propriétaire du:

Premier lot pour cinq/centièmes	5/100 ^e
Deuxième lot pour quatre/centièmes	4/100 ^e
Troisième lot pour cinq/centièmes	5/100 ^e
Quatrième lot pour trois/centièmes	3/100 ^e
Cinquième lot pour huit/centièmes	8/100 ^e
Sixième lot pour un/centième	1/100 ^e
Septième lot pour trois centièmes	3/100 ^e
Huitième lot pour deux/centièmes	2/100 ^e
Neuvième lot pour six/centièmes	6/100 ^e
Dixième lot pour quatre/centièmes	4/100 ^e
Onzième lot pour cinq/centièmes	5/100 ^e
Douzième lot pour trois/centièmes	3/100 ^e
Treizième lot pour cinq/centièmes	5/100 ^e
Quatorzième lot pour quatre/centièmes	4/100 ^e
Quinzième lot pour quatre centièmes	4/100 ^e
Seizième lot pour quatre centièmes	4/100 ^e
Dix-septième lot pour quatre/centièmes	4/100 ^e

subvention, "LIMITATIVE" (handwritten note)

A reporter 70/100^e

Report 70/100^e

Dix huitième lot pour quatre centièmes	4/100 ^e
Dix neuvième lot pour quatre centièmes	4/ " "
Vingtième lot pour deux centièmes	2/ " "
Vingt unième lot pour trois centièmes	3/ " "
Vingt deuxième lot pour trois centièmes	3/100 ^e
Vingt troisième lot pour trois centièmes	3/ " "
Vingt quatrième lot pour trois centièmes	3/ " "
Vingt cinquième lot pour quatre centièmes	4/ " "
Vingt sixième lot pour quatre centièmes	4/ " "

~~X~~ Total égal, cent centièmes 100/100^e

Article deux

Charges communes seulement aux lots Numéros huit à dix neuf inclus

Les charges communes seulement à l'ensemble des propriétaires des lots numéros inclus comprendront:

~~Les frais et dépenses concernant:~~

L'installation qui sera faite comme il a été dit chapitre deuxième qui précède, de la rampe nécessaire pour l'éclairage au gaz et à l'électricité des appartements ayant leur entrée par la rue Cassini, mais non les branchements faits par chaque propriétaire.

Les réparations à faire à la porte d'entrée de la rue Cassini à cette entrée, au vestibule et à l'escalier et au parquet des paliers de la partie de maison donnant sur ladite rue, l'éclairage de l'entrée et de l'escalier, des compteurs destinés à contrôler la consommation d'électricité ou gaz pour l'éclairage de l'escalier et de l'entrée, le remplacement du tapis de l'entrée.

Mais toutes les charges dont il vient d'être parlé seront supportées par les propriétaires des lots numéros huit à dix neuf inclus seulement et dans les proportions ci-après: ~~X~~

Au huitième lot pour deux quarante neuvièmes	2/49 ^e
Au neuvième lot pour six quarante neuvièmes	6/49 ^e
Au dixième lot pour quatre quarante neuvièmes	4/49 ^e
Au onzième lot pour cinq quarante neuvièmes	5/ " "
Au douzième lot pour trois quarante neuvièmes	3/ " "
Au treizième lot pour cinq quarante neuvièmes	5/49 ^e
Au quatorzième lot pour quatre quarante neuvièmes	4/ " "
Au quinzième lot pour quatre quarante neuvièmes	4/ " "
Au seizième lot pour quatre quarante neuvièmes	4/ " "
Au dix septième lot pour quatre quarante neuvièmes	4/ " "
Au dix huitième lot pour quatre quarante neuvièmes	4/49 ^e
Au dix neuvième lot pour quatre quarante neuvièmes	4/49 ^e

Total égal à l'entier quarante neuf quarante neuvièmes 49/49^e

Article Trois

Charges communes seulement aux lots Nos vingt un à vingt quatre inclus

Les charges communes seulement à l'ensemble des propriétaires des lots numéros vingt un à vingt quatre inclus, comprendront:

Les frais et dépenses concernant:

L'installation qui sera faite comme il a été dit chapitre deuxième qui précède la rampe nécessaire pour l'éclairage au gaz ou à l'électricité des appartements ayant leur entrée sur la rue Emmanuel Philibert, mais non les branchements faits par chaque propriétaire.

Les réparations à faire à la porte d'entrée sur la rue Emmanuel Philibert, à cette entrée, ou vestibule, à l'escalier et au parquetry des paliers de la partie de maison donnant sur la rue Emmanuel Philibert (mais seulement jusqu'au quatrième étage inclus, les réparations à faire à l'escalier allant du quatrième étage aux mansardes et au couloir de ces mansardes incombant uniquement au propriétaire des dites mansardes lots numéros vingt cinq et vingt six) l'éclairage de l'entrée et de l'escalier, les compteurs destinés à contrôler la consommation au gaz et de l'électricité pour l'éclairage des dites entrées et escaliers.

Mais ces frais et dépenses (sauf ce qui a été dit pour les mansardes) seront supportés par les propriétaires des lots Nos vingt un à vingt quatre inclus seulement et dans les proportions ci-après:

Au vingt unième lot pour trois/douzièmes	3/12 ^e
Au vingt deuxième lot pour trois/douzièmes	3/12 ^e
Au vingt troisième lot pour trois/douzièmes	3/ "
Au vingt quatrième lot pour trois/douzièmes	3/ "

Total égal: douze/douzièmes 12/12^e

Article quatre

Charges communes seulement aux lots Nos 1, 3, 12, 13, 15 et 1

Les charges communes seulement à l'ensemble des propriétaires des lots Nos un, trois, douze, treize, quinze et seize comprendront:

Les frais d'entretien et réparation et réfection à la porte de l'escalier et à l'escalier des caves

Ces frais seront supportés par les propriétaires des lots Nos un, trois, douze, treize, quinze et seize seulement et dans les proportions ci-après

Pour le premier lot pour deux/huitièmes	2/8 ^e
Pour le troisième lot pour deux huitièmes	2/8 ^e
Pour le douzième lot pour un/huitième	1/ "
Pour le treizième lot, pour un/huitième	1/ "
A reporter	<u>6/8^e</u>

Modifié suivant
première de
l'article f
du chapitre
I nouveau
inséré = 16. Mars 61

Report	6/8°
Pour quinzième lot pour un/huitième	1/8°
Pour seizième lot pour un/huitième	1/8°
Total égal à l'entier huit/huitième	<u>8/8°</u>

Article Cinq

~~Conditions particulières imposées aux acquéreurs~~
des lots un et trois.

La cour intérieure de l'immeuble présentement mis en vente étant comprise pour partie dans le lot N° un sous une teinte bleu clair, au plan du rez-de-chaussée et pour le surplus dans le lot N° trois, sous une teinte verte au même plan, les acquéreurs de chacun de ces lots devront se clore par un mur en pierre de béton recrépis, établi à cheval sur la ligne divisoire indiquée au plan ci-dessus par les lettres A.B.C. et en se conformant aux distances marquées au plan.

Ce mur sera mitoyen.

L'acquéreur du premier lot aura pour l'entrée du matériel et des marchandises nécessaires à son exploitation le droit de passage en tous temps, pour lui, les siens et ses ayants causes par le vestibule donnant sur la rue Emmanuel Philibert et par la partie de cour comprise dans le troisième lot.

A cet effet, une porte s'ouvrant à l'intérieur du premier lot sera établie dans le mur dont il est parlé ci-dessus, elle aura une largeur de un mètre vingt centimètre et sera placée à une distance de un mètre cinquante centimètres du mur de la remise du troisième lot.

Le premier lot aura également droit de passage dans la partie de cour du troisième lot pour accéder aux caves.

Pour jouir des droits de passage ainsi réservés au premier lot, le propriétaire de ce lot ne devra jamais stationner dans le vestibule de la rue Emmanuel Philibert ou dans la cour du troisième lot, ni y déposer aucun objet de nature à gêner l'usage de cette cour.

De son côté le propriétaire du troisième lot ne devra en aucun cas gêner le droit de passage réservé au premier lot ainsi qu'il est dit ci-dessus.

L'acquéreur du troisième lot aura le droit ainsi qu'il a déjà été dit de pratiquer une ouverture dans le mur séparant son arrière magasin de la partie de cour comprise dans son lot, mais à ses frais et sans nuire à la solidité de l'immeuble ni au fonctionnement de toutes canalisations quelconques.

Charges communes seulement aux lots numéros un et trois.

Les charges communes seulement aux lots numéros un et trois comprendront:

Les frais de réparation d'entretien et réfection des portes d'entrée donnant sur la cour, par les vestibules des rues Cassini et Emmanuel Philibert, et d'établissement du mur de séparation de la dite cour, qui sera établi à frais communs dans le délai d'un mois du jour de la vente de ces lots seront supportés par moitié par chacun des dits lots.

Les frais d'établissement, d'entretien et réfection de la porte dans le mur mitoyen entre les deux parties de cour seront supportés par le premier lot seul.

Article cinq (bis)

~~Charges communes seulement aux lots Nos vingt cinq et vingt six~~

~~Les charges communes seulement aux lots numéros vingt cinq et vingt six comprendront:~~

~~Les frais de réparation et d'entretien de l'escalier donnant sur la rue Emmanuel Philibert à partir du quatrième étage jusqu'au cinquième et du couloir des mansardes seront supportés par moitié par chacun de ces lots.~~

Article six

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes auraient à supporter seuls les frais, dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Article sept

Règlement des frais communs

Le règlement des frais et dépenses, communs, de la maison se feront les quinze des mois de janvier, Avril et Juillet et Octobre de chaque année.

Lors de la première réunion des co-propriétaires il sera décidé s'il y'a lieu de remettre entre les mains du syndic une certaine somme comme provision pour faire face aux dépenses courantes du premier trimestre, cette provision sera renouvelée sur la justification des dépenses faites par le syndic.

Chacun des co-propriétaires devra y contribuer dans une proportion égale à sa part ci-dessus fixée dans les choses communes à l'ensemble des lots.

abr modifié en
fondation
de l'article
6. du chapitre
I modifié
(Rectif 15.3.51)

Améli que par
article 7 du
chapitre I
nouveau
(Rectif 15.3.51)

CHAPITRE SIXSyndicArticle PremierNomination

L'administration générale de l'immeuble sa surveillance, l'exécution de tous travaux qui deviendront nécessaires aux choses communes le choix de la personne chargée de l'entretien et du nettoyage et le soin de lui donner des ordres seront confiés à un syndic qui sera désigné d'accord entre les propriétaires de l'immeuble.

A défaut d'accord entre les propriétaires, le syndic sera désigné aux voix par la majorité des dits propriétaires votant comme il sera dit sous le chapitre huit ci-après.

La révocation du syndic, le cas échéant aura lieu de la même façon.

Au cas de démission, décès ou révocation du syndic, les fonctions en seront exercées jusqu'à la nomination de son remplaçant par le propriétaire de l'appartement le plus imposé au rôle des contributions foncières. Toutefois dans le cas où cet appartement appartenait indivisément à plusieurs personnes, ces fonctions seraient exercées par le propriétaire de l'appartement le plus imposé ensuite mais toujours sans qu'il soit fait état des appartements appartenant indivisément à plusieurs.

Article deuxExécution des réparations

1° Le syndic pourra faire exécuter toutes les réparations de menu entretien sans avoir besoin d'en référer aux propriétaires.

2° ~~En ce qui concerne tous travaux autres que ceux de menu entretien, s'il y a urgence, le syndic pourra les faire exécuter immédiatement, mais à charge d'en donner avis aussitôt aux propriétaires s'il n'y a pas urgence, il devra convoquer les propriétaires qui en délibéreront.~~

3° Les travaux de même entretien que le syndic aura jugés nécessaires seront exécutés sans que les propriétaires puissent s'y opposer, il en sera de même pour tous travaux qui seraient faits conformément au numéro 2° du présent article, le tout sans que les propriétaires puissent ensuite contester la répartition du coût de la dépense fait conformément aux dispositions du chapitre cinquième du présent règlement.

Article troisConvocation des propriétaires

Le syndic convoquera les propriétaires toutes les fois qu'il le jugera utile et en outre, à chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée par des propriétaires représentant entre eux au moins la moitié de l'immeuble. Faute par lui de déférer à la demande de convocation quinze jours après la date de la mise à la poste de Nice de cette demande, les propriétaires réunis dans le mois qui suivra l'expiration du délai de quinze jours et votant, comme il va être dit ci-après sous l'article huitième pourront provoquer la révocation du gérant sans aucune indemnité.

Article quatreComptabilité

Le syndic tiendra la comptabilité de la maison et les écritures il rendra ses comptes trimestriellement les quinze des mois de Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année.

Article cinqRémunération

Le syndic aura droit à une rémunération qui sera fixée d'accord entre les propriétaires ou à défaut par la majorité des propriétaires votant comme il sera dit sous le chapitre huit, ci-après, et c'est un co-propriétaire exerçant les fonctions de gérant aura droit à cette rémunération.

CHAPITRE SEPTIEMEAssurancesArticle PremierChoix de l'assurance

L'immeuble sera assuré contre l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins à la Compagnie d'assurances le Phénix jusqu'à l'expiration de la police actuelle et ensuite à une Compagnie française et choisie par les propriétaires.

Article deuxMontant de l'assurance

Cette assurance sera faite:

1° Pour des sommes à déterminer par les propriétaires des parties communes meubles et immeubles pour ces parties.

2° Et pour une somme spéciale pour les parties d'immeuble appartenant au

séparément à chaque propriétaire, laquelle somme sera fixée par chaque propriétaire pour ce qui le concerne.

Mais, comme il est de l'intérêt de tous les propriétaires que la maison soit assurée pour un chiffre suffisant, il est convenu que la valeur totale à assurer sera déterminée par les propriétaires statuant comme il sera dit sous le chapitre huit ci-après de cette somme, il sera déduit la part afférente aux choses communes, et chaque propriétaire devra s'assurer ensuite pour une somme égale, au minimum, à sa part dans le surplus fixé proportionnellement sur les bases établies ci-dessus, article quatrième du chapitre premier, les frais et primes relatifs à l'assurance seront acquittés par le gérant et répartis entre les propriétaires qui supporteront chacun pour ce qui le concerne, la part afférente à ses locaux particuliers.

Article trois

Augmentation de l'assurance

Les propriétaires, qui contrairement à l'avis de la majorité estimeraient que l'assurance des choses communes est faite pour un chiffre insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour le compte personnel une assurance complémentaire mais ils en supporteront seuls les frais et primes, par contre, ils auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire, s'il était établi que l'assurance principale était réellement insuffisante.

Article quatre

Cas de sinistre

1° Dans le cas de sinistre l'indemnité particulière à chaque propriétaire sinistré pour les locaux lui appartenant lui sera remis quant à l'indemnité afférente aux choses communes atteintes par le sinistre, elle sera employée à leur reconstruction sauf ce qui est dit sous l'article trois du présent, chapitre.

2° Les propriétaires qui ne voudraient pas reconstruire seront tenus, ~~si les autres propriétaires leur en font la demande, de céder~~ à ceux-ci ou à ceux des propriétaires qui le demanderaient si tous n'ont pas acquis tous leurs droits dans l'immeuble auquel cas ils auraient le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité afférente aux choses communes.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Nice sur simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente et avec faculté pour les experts de s'adjoindre un tiers expert pour les départager, en cas de désaccord sur le choix d'un tiers expert, il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé comptant et le surplus du tiers d'année e année avec intérêts au taux légal, si le taux légal vient à changer avant le paiement total, les intérêts seront dus au nouveau taux à partir du jour où il entrera en vigueur, ils seront payables trimestriellement.

Article cinq

Remise de police

Chacun des propriétaires aura droit à un exemplaire de la police d'assurances.

Article six

Assurance contre les accidents

Il sera en outre contracté une assurance pour garantir contre les risques résultant d'accidents la personne occupée au nettoyage et balayage des parties communes.

Le syndic aura tous pouvoirs à ce sujet.

CHAPITRE SEPTIEME bis

Mitoyennetés

Tous murs et pignons mitoyens de la maison présentement divisée seront la propriété commune de tous les acquéreurs, Si les voisins acquièrent par la suite la mitoyenneté d'un mur du fonds en totalité ou en partie le prix de la mitoyenneté sera réparti entre les co-propriétaires proportionnellement à la part de chacun dans les choses communes suivant ce qui a été dit chapitre premier article quatrième.

CHAPITRE HUITIEME

Réunion des propriétaires

Article Premier

Première réunion

La première réunion des propriétaires des lots de la maison aura lieu sur convocation de la venderesse ou de son mandataire, dans la salle du café exploité dans la partie d'immeuble formant le cinquième lot, au plus tard le quinze juillet prochain.

Elle aura plus spécialement pour but la nomination du syndic.

Article deux

Réunions Ultérieures

Les propriétaires devront se réunir ensuite lorsqu'ils seront convoqués par le syndic ou sur la demande qui en sera faite par des propriétaires représentant entre eux au moins la moitié de la maison d'après les proportions établies pour la propriété des parties communes à l'ensemble des lots article premier du chapitre Premier.

Article trois

Convocations et lieu de réunions

Les convocations leur seront adressées par lettre recommandée envoyée à leur domicile à Nice ou à un domicile par eux élu dans la dite villa, elles devront être mises à la poste à Nice au moins dix jours avant la date de la réunion, elles indiqueront le motif de la convocation, en cas d'urgence, ce délai sera réduit à quatre jours.

Les réunions tenues à la suite de convocations ou invitations verbales seront valables si tous les co-proprétaires y sont présents représentés ou excusés.

Les réunions autres que celles prévues à l'article premier du présent chapitre retiendront à Nice au lieu qui sera fixé lors de la réunion dont il est parlé sous l'article premier ci-dessus, sauf modification décidée par les propriétaires votant comme il sera dit sous l'article du présent chapitre.

Article quatre

Indivision d'un lot

En cas d'indivision d'un appartement entre plusieurs personnes celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter, faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile par lui élu.

Article cinq

mandats

Les propriétaires qui ne pourront assister aux réunions auront la faculté de s'y faire représenter par un mandataire porteur d'un mandat pour lequel la signature du mandataire devra être apposée auprès de celle du mandant.

Article six

Décisions concernant les choses Communes à tous les lots.

Sauf la réserve qui va être formulée sous l'article sept ci-après les décisions relatives à la nomination du syndic, à la nomination de l'architecte de la maison, aux choses communes, à l'ensemble des vingt trois lots, et en général toutes décisions autres que celles faisant l'objet de la réserve spéciale de l'article septième ci-après seront prises à la majorité des voix des propriétaires présents ou représentés qui disposeront chacun d'autant de voix qu'ils seront propriétaires de centièmes des choses communes à tous les lots suivant ce qui est dit sous l'article premier du chapitre premier qui précède.

X 26)

X

Article sept

Décisions concernant les choses communes seulement à une partie des lots.

Cependant pour les décisions relatives aux choses communes ~~seulement~~ aux lots Numéros huit à dix neuf inclus seulement comme il est dit article deux chapitre premier seuls les propriétaires de ces lots auront voix délibératives et chaque propriétaire de ces lots présents ou représentés aura autant de voix qu'il possèdera de centième, des choses communes seulement à ces lots, les propriétaires des autres lots n'ayant que voix consultative.

Pour les choses communes seulement aux lots Nos vingt un à vingt quatre inclus comme il est dit article trois chapitre premier et les décisions concernant ces choses communes, les décisions seront prises de la même façon.

Il en sera de même pour les décisions à prendre concernant les choses communes aux lots Nos un, trois, douze, treize, quinze et seize comme il est dit article quatre chapitre premier qui précède.

Article huit

Egalité de voix

En cas d'égalité de voix des propriétaires présents ou représentés, les voix des propriétaires représentant la majorité en nombre seront prépondérantes et dans ce cas, s'il y a encore partage égal, la prépondérance appartiendra au propriétaire présent ou représenté ayant le plus de centièmes dans la maison.

Article neuf

Exécution des décisions

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les propriétaires, même ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion, ces décisions leur seront notifiées au moyen d'une copie certifiée par le syndic ou le propriétaire qui l'aura remplacé et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Article dix

Procès verbaux de décisions

Les délibérations seront inscrites par ordre de date sur un registre de procès verbaux tenu par le syndic, le procès verbal sera signé par tous les propriétaires présents ou représentés, une copie certifiée du procès verbal sera remise à tout propriétaire qui en fera la demande.

Article onzeAbsence du Syndic

En cas d'absence du syndic les propriétaires présents et les mandataires de ceux représentés désigneront l'un deux pour remplacer le syndic à la réunion, à défaut du registre de procès verbaux le procès verbal sera rédigé en double exemplaire dont l'un sera conservé par l'un des propriétaires formant la majorité et l'autre par l'un des propriétaires pris dans la minorité ou par les deux propriétaires qui seront désignés s'il y a unanimité, il sera en outre transcrit ultérieurement sur le registre, sauf si le contraire était décidé, auquel cas une copie en serait délivrée à chaque propriétaire.

Les pouvoirs donnés par des propriétaires non présents pour les représenter à la réunion seront annexés au procès verbal.

CHAPITRELots restant appartenir à la venderesse

En ce qui concerne les lots qui resteront appartenir à Madame Zaccagna, venderesse lors de la première réunion des futurs acquéreurs ladite dame aura à l'égard de ces derniers et en ce qui concerne les dits lots invendus à cette époque les mêmes droits et obligations que ceux qui auraient en vertu des présentes, tous acquéreurs des dits lots s'ils avaient été vendus.

CHAPITRECas imprévus, modifications, difficultésArticle premierCas Imprévus

Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le présent règlement seront tranchées conformément aux usages locaux pouvant exister.

Article deuxModifications des présentes

Les co-propriétaires pourront modifier le présent règlement mais seulement par une décision prise conformément à ce qui est dit sous le chapitre huit article sept et sauf les réserves suivantes:

a) Les décisions qui auraient pour conséquence de modifier la destination de la maison qui dans l'intention formelle et bien arrêté de la venderesse doit servir uniquement à l'habitation bourgeoise et au commerce ne pourront être prises qu'à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

b) Il en sera de même pour les décisions autorisant la création d'ouvertures nouvelles dans les murs en façade sur la rue ou la modification des ouvertures actuelles des mêmes murs.

En cas d'autorisation donnée à l'un des propriétaires, les travaux seront exécutés sous son entière responsabilité, à ses frais et sous la surveillance de l'architecte qui sera désigné dans la décision d'autorisation et dont les vacations seront supportées par la partie autorisée.

c) Enfin, les modifications dans la répartition des charges ne pourront avoir lieu que du consentement de tous les propriétaires supportant les charges dont la modification de la répartition serait demandée et qui seront présents ou représentés à la réunion tenue à cet effet. Les modifications qui seraient faites sans le consentement unanime resteront sans effet à l'égard des propriétaires présents ou représentés qui n'y auront pas consenti.

d) Sauf accord, entre toutes les parties, les convocations pour les réunions ayant pour objet des modifications pour lesquelles un consentement unanime est exigé seront faites par exploit d'huissier au moins vingt jours à l'avance et à la requête des propriétaires représentant au moins moitié de l'immeuble. Elles devront indiquer le motif de la convocation.

Il sera dressé un procès verbal authentique de la réunion par ~~M^e ROCHON Notaire à Nice, soussigné, ou ses successeurs.~~

Une expédition du procès verbal sera transcrite au bureau de hypothèques.

Article trois

Difficultés

Les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres qui seront désignés par les co-propriétaires réunis et votant comme il est dit au chapitre huit article sept, à défaut d'entente sur le choix ~~de~~ tiers arbitre, celui-ci sera désigné par Mr le Président du Tribunal Civil de Nice.

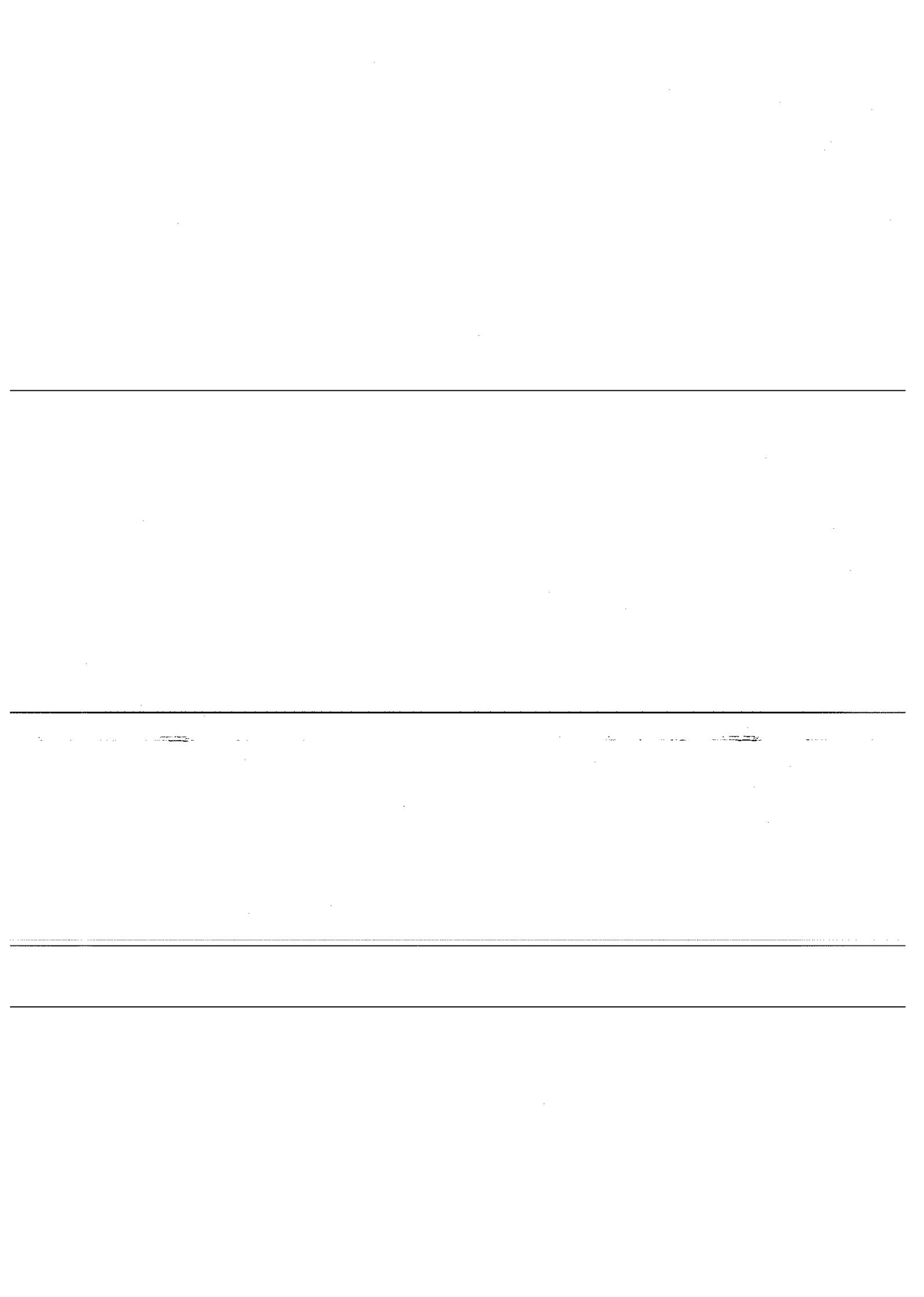
Si pour quelque cause que ce soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu les difficultés seront réglées conformément au droit commun.

CHAPITRE

Obligation d'exécution

Condition particulière

Toutes les conditions qui précèdent forment l'ensemble des charges et conditions générales que la venderesse désire rendre applicables à chaque vente d'appartement ou de local dépendant de sa propriété sauf les dérogations qui pourraient y être apportées par



majorité dont il a été parlé sous l'article sept chapitre huit qui précède.

Ces charges et conditions seront considérées de convention expresse comme des services fonciers grevant chaque lot vendu au profit des autres lots et qui devront être respectées par tous les acquéreurs successifs des dits lots.

Ces conditions sont stipulées à peine pour ceux qui les enfreindront et après simple mise en demeure non suivie d'effet dans le délai d'un mois, de payer tous dommages et intérêts à l'ensemble des autres co-propriétaires dans la proportion de leurs droits.

Tout propriétaire, soit actuel, soit futur, étant par le fait de son contrat d'acquisition subrogé aux droits de la venderesse pour ra exiger directement de chaque acquéreur des autres lots l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges par suite, toute discussion à ce sujet entre acquéreurs de lots différents devra se vider directement entre eux sans que l'intervention la garantie c la mise en cause de la venderesse puisse être demandée et sans qu'aucun recours puisse être exercé contre elle.

Mettre cette page sur du papier entête

**RESIDENCE 13 CASSINI-12BIS PHILIBERT
13 RUE CASSINI - 06300 NICE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ordinaire
Du mardi 20 septembre 2022**

Mettre la photo de la résidence





PROCÈS-VERBAL

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

Gestionnaire : MAIRE Marina
- mnaire@citya.com -

Comptable : TON Yann
04 93 13 15 72 - yton@citya.com -

Assistante : LEMAITRE Lucie
04 92 00 45 51 - lulemaître@citya.com -

Négociateur Transaction :
- -

Le mardi 20 septembre 2022 à 17h00, les copropriétaires de la résidence 13 CASSINI-12BIS PHILIBERT 13 RUE CASSINI - 06300 NICE se sont réunis CITYA BAIE DES ANGES 35 AVENUE MARECHAL FOCH 06000 NICE en assemblée générale ordinaire sur convocation du syndic CITYA BAIE DES ANGES, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA BAIE DES ANGES est représenté par MAIRE Marina.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 19 copropriétaires sur 34 sont présents ou valablement représentés et représentent 6520 tantièmes / 10000 tantièmes.

M. ou Mme BOURDON Raymond (300) représentant Monsieur IZBA SERGE (300) - Société Civile CASSINI TREIZE Mr Isaia (500) - Madame CINO (800) - Madame DE LORGERIL Cécile (82) - Madame FRANIATTE Aurélie (300) - Monsieur GAUDIN-BRIDET Jean-Rémy (69) - Monsieur HUCK Anthony (100) - M. ou Mme LAMY Francis / Béatrice (400) - M. ou Mme LEFRANCOIS Vincent et Nadiia (300) - M. YOUSSEFIAN JEAN représentant Madame BERNARDI Simone C/O Mr BERNARDI Gérard OU BE (400) - Monsieur PITON OU MME GOISNARD Tony (400) représentant Monsieur BOITEAU OU Mlle BAILET (500), Madame BORIES Lucien (400), M. ou Mme GALLEGRO Dino FINAS Céline (500), Monsieur SUATON Christophe (400) - Madame PIZZARDINI née PEGLION Marie-Madeleine (300) - Madame ROHMER Nicole (400) - Monsieur ZISCHKA AXEL (69) -

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

Monsieur ABBOT Christopher (46), Madame ANDREOLI Antonella (78), Madame ANFOSSO Annie (59), SAS AZUR TRUCKS ESTATE (82), Madame BARETY Henriette (400), M. ou Mme BOULVERT Rémi (64), S.C.I FLORIA (200), Monsieur GIACALONE JOSEPH (300), Melle INCOLANO Ou Melle OSWALD (69), Monsieur JEHANNO Mathieu (200), S.C.I RENOVATIO (900), Succession de SASSO Agostino & Louise (82), S.C.I THOMIS (600), Monsieur UHLHORN Emmanuel (300), Monsieur VIRELLO André (100), représentant 3480 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

Les pouvoirs en blanc ont été distribués par :

- Le Président du Conseil Syndical : Monsieur PITON OU MME GOISNARD OUI
 NON
- Un membre du Conseil Syndical : OUI NON
- Le Président de séance : Monsieur PITON Tony OUI NON

Subdélégation: Suite au départ du représentant, les pouvoirs sont redistribués en séance :

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

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : Monsieur PITON OU MME GOISNARD Tony

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 100 tantièmes / 6520 tantièmes.
HUCK Anthony (100),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6520 tantièmes.

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 6420 tantièmes / 6520 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 6420 tantièmes / 6420 tantièmes.

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

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : Madame ROHMER Nicole Monsieur ZISCHKA AXEL

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

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

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 100 tantièmes / 6520 tantièmes.
HUCK Anthony (100),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6520 tantièmes.

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 6420 tantièmes / 6520 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 6420 tantièmes / 6420 tantièmes.**

RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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

RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24

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

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, (après en avoir délibéré), approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 50 289,76 EUROS TTC.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 500 tantièmes / 6520 tantièmes.
HUCK Anthony (100), ROHMER Nicole (400),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6520 tantièmes.

Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 6020 tantièmes / 6520 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 6020 tantièmes / 6020 tantièmes.**

RESOLUTION N°05: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2023 au 31/12/2023. Article 24

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

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2023 et finissant le 31/12/2023 arrêté à la somme de 48 000 EUROS TTC.

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

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 100 tantièmes / 6520 tantièmes.
HUCK Anthony (100),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6520 tantièmes.

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 6420 tantièmes / 6520 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés
Soit 6420 tantièmes / 6420 tantièmes.**

RESOLUTION N°06: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA BAIE DES ANGES représenté par M. Fabien FEUTRIER (son Président ou Gérant), titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 0605 2016 000 009 156 délivrée par la Chambre de Commerce de Nice - Côte d'Azur, Garantie Financière assurée par Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Le syndic est nommé pour une durée de 15 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 20/09/2021 pour se terminer le 31/12/2023.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 8 750 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice.

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

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 100 tantièmes / 10000 tantièmes.
HUCK Anthony (100),

Votes contre : 18 copropriétaire(s) représentant 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000

Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°07: A la demande de M. PITON, désignation du syndic le Cabinet IMMOBILIS selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet IMMOBILIS représenté par M. MUGNIER Arnaud, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° CPI 0605 2022 000 000 007 délivrée par la CCI de Nice Garantie Financière assurée par QBE EUROPE SA/NV.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 20/09/2022 pour se terminer le

La mission, les honoraires ANNUELS soit 7800 EUROS TTC et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

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

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 100 tantièmes / 10000 tantièmes.
HUCK Anthony (100),

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

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.

RESOLUTION N°08: Election du conseil syndical.

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

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

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus sont : M. PITON, Mme ARRIGHI, Mme ROHMER, M. BOURDON, Monsieur ZISCHKA, Mme FRANIATTE.

Sont candidats : Monsieur Bourdon, Madame Franiatte, Monsieur Piton, Madame Rohmer et Monsieur Zischka, M. Boiteau

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

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

L'assemblée générale nomme pour une durée de 15 mois et 24 jours en qualité de membre du conseil syndical : Monsieur Bourdon.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 100 tantièmes / 10000 tantièmes.
HUCK Anthony (100),

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

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.**

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

L'assemblée générale nomme pour une durée de 15 mois et 24 jours en qualité de membre du conseil syndical : Madame Franiatte.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 100 tantièmes / 10000 tantièmes.
HUCK Anthony (100),

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

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.**

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

L'assemblée générale nomme pour une durée de 15 mois et 24 jours en qualité de membre du conseil syndical : Monsieur Piton.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 100 tantièmes / 10000 tantièmes.
HUCK Anthony (100),

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

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.**

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

L'assemblée générale nomme pour une durée de 15 mois et 24 jours en qualité de membre du conseil syndical : Madame Rohmer.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 100 tantièmes / 10000 tantièmes.
HUCK Anthony (100),

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

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.**

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

L'assemblée générale nomme pour une durée de 15 mois et 24 jours en qualité de membre du conseil syndical : Monsieur Zischka.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 100 tantièmes / 10000 tantièmes.
HUCK Anthony (100),

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

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.**

RESOLUTION N°08 f: Election du conseil syndical : Monsieur BOITEAU OU MLLE BAILET Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale nomme pour une durée de 15 mois et 24 jours en qualité de membre du conseil syndical : Monsieur BOITEAU OU MLLE BAILET

Monsieur PITON est désigné président du conseil syndical en séance.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 100 tantièmes / 10000 tantièmes.
HUCK Anthony (100),

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

Votes pour : 17 copropriétaire(s) représentant 6338 tantièmes / 10000 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 1 totalisant 82 tantièmes
N'ont pas pris part au vote : DE LORGERIL Cécile (82),

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6338 tantièmes / 10000 tantièmes.**

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

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

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 100 tantièmes / 10000 tantièmes.
HUCK Anthony (100),

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

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.**

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

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1000 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 100 tantièmes / 10000 tantièmes.
HUCK Anthony (100),

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

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.**

RESOLUTION N°11: A la demande de M. PITON, points à discuter en séance :

Point sur la mise aux normes du règlement de copropriété validée en AG du 08/09/2021 :

Un appel de charges été réalisé sur un montant de 2 000 € :

- audit du règlement de copropriété confié à SELARL Cabinet LPM avocats 400 € ;
- frais supplémentaires de 1600 € TTC pour remettre aux normes le règlement.

Rembourser les copropriétaires si les dépenses n'ont pas été réalisées.

Dossier d'assurance pour les travaux de remise en état du hall d'entrée du 13 rue Cassini / plancher du logement SCI FLORIA (lot N°8) :

Point d'information sur le dossier d'assurance

Informations sur les travaux prévus et sur les devis transmis à l'expert d'assurance par Citya :

- travaux de remise en état de la plomberie du logement (aux frais du propriétaire) ;
- travaux de remise en état du plancher du logement SCI FLORIA ;
- travaux de remise en état du plafond du hall.

Dossier d'assurance pour les travaux de confortement d'une poutre dans l'ancien logement BARETY (lot N° 19) :

Travaux validés lors de l'AG du 08/09/2021 et appels de fonds déjà effectués par Citya.

Rappel des coûts :

- coût étude des travaux par IBF : 1020 € TTC ;
- coût mission étude IBF + purge AG Rénov : 1950 € TTC ;
- coût travaux confortement poutre H&A : 3 943,50 € TTC ;
- coût honoraires Syndic : 2,5 % des travaux.

Le dossier d'assurance ne peut pas être traité tant que la Mairie de Nice n'a pas levé l'interdiction d'évoluer dans le logement SASSO.

C'est un document demandé par l'assurance (qui est une assurance Citya), à transmettre avant le 30/09/2022.

Travaux de remise en état du local poubelle du 13 rue Cassini :

Devis reçu de la part de la société AG Rénov : 1 449,24 € TTC

Question pour Citya : Y a-t-il eu une déclaration auprès de l'assurance pour la dégradation du local poubelle ?

Fuite d'eau dans les caves en provenance des évacuations d'eau situées dans la cour : demander une expertise technique plus approfondie pour identifier l'origine de la fuite.

Rappel des travaux engagés précédemment :

- travaux dans la cour avec la société Giugliaris votés en 2008 pour un montant de 6 805 € ;
- chemisage avec la société GEP en janvier 2021 (coût de 4 290 €).

Point sur les travaux de rénovation de la cage d'escalier et des mansardes du 12 bis rue Philibert :

La réception du chantier n'a pas été réalisée. Certains travaux n'ont pas été effectués.

Exemple de travaux non réalisés : fourniture et remplacement de la serrure de la porte d'accès à la cour (travaux compris dans le devis validé), tuyaux de gaz non utilisés à retirer dans les mansardes.

Autres travaux : vérifier les travaux complémentaires nécessaires.

Point d'information sur la vente aux enchères de l'ancien logement BARETY (lot N° 19) :

Mandataire : service des Domaines

Rappel du solde du logement lors de l'AG du 08/09/2021 : 0 (solde 2022 à vérifier)

Point d'information sur la vente aux enchères de l'ancien logement SASSO (lot N° 35) :

Au 11/04/2022, le service des domaines n'avait pas encore été nommé mandataire du logement.

Rappel du solde du logement lors de l'AG du 08/09/2021 : 14 728,73 € (solde 2022 à vérifier)

Point d'information sur la peinture / remplacement à l'identique des volets des logements (lots 8 à 19 - lots 21 à 24 et lots 41-42) :

Rappel : selon le chapitre I du règlement de copropriété - article 7 : les volets constituent une partie privative des logements.

Communiquer ces exemples de tarifs pratiqués par l'entreprise Ceresola, située rue Ségurane à Nice :

- 1 550 € TTC pour la fourniture d'une paire de volets pour porte fenêtre à l'identique avec peinture ;
- 1 130 € TTC pour la fourniture d'une paire de petits volets à l'identique avec peinture.

Point sur le remplacement du sanibroyeur du logement BOULVERT (lot N°36) par des WC :

Lors de l'AG du 08/09/2021, M. BOULVERT avait confirmé son souhait de remplacer le sanibroyeur par des WC (travaux à réaliser avec la société Giugliaris).

Point sur un tuyau non conforme au 1er étage de la copropriété, côté cour du 12 bis rue Philibert :

Constat lors de la visite de copropriété du 16/02/2021 : un tuyau bleu relie la clim du 1er étage avec une colonne d'évacuation (façade partiellement endommagée).

Ce tuyau est à retirer, avec remise en état par le propriétaire du lot N° 21 (propriétaire LEFRANCOIS).

Interdiction de location saisonnière de type Air BnB dans la copropriété :

Rappel du règlement de copropriété, au chapitre II - article 10 a2 : Il ne pourra en outre jamais y être établi aucun hôtel meublé ou location en meublé .

Soumettre le vote suivant : inclure l'interdiction des locations saisonnières de type Air BnB.

Faire publier ensuite le PV d'AG chez un notaire, aux frais de la copropriété.

Suivi de la dette des copropriétaires :

Exemple : dette du logement GIACALONE (lot N°22) lors de l'AG du 08/09/2021 : 2 915,89 €

Autres suivis de dette : à vérifier par Citya

Pénalités financières du Syndic Citya pour retard dans la transmission de documents au Conseil syndical, conformément à l'article 6.2 du contrat de Syndic :

2 pénalités financières sont à prendre en compte :

- Retard de 102 jours entre le 30/10/2021 et le 08/02/2022, pour la transmission par Citya de documents d'assurance pour la prise en charge des travaux du hall d'entrée du 13 rue Cassini.

La pénalité financière suivante est demandée : $102 \times 15 = 1\,530 \text{ €}$

- Retard de 60 jours entre le 21/04/2022 et le 21/07/2022, pour la transmission par Citya des devis pour la remise en état des travaux du hall d'entrée du 13 rue Cassini.

La pénalité financière suivante est demandée : $60 \times 15 = 900 \text{ €}$

Rappel du respect du règlement de copropriété :

Le chapitre 2 est joint à la convocation.

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

RESOLUTION N°12: Lors de la mise en conformité du règlement de copropriété non encore effectuée, décision pour insérer une clause visant à interdire les locations saisonnières dans la résidence. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

Les copropriétaires, réunis en assemblée générale, rappellent l'interdiction de la location meublée saisonnière de type Airbnb, inscrite dans le règlement de copropriété et donnent pouvoir au syndic d'ester en justice pour le respect du règlement de copropriété.

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

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 100 tantièmes / 10000 tantièmes.
HUCK Anthony (100),

Votes pour : 18 copropriétaire(s) représentant 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Soit 6420 tantièmes / 10000 tantièmes.**

RESOLUTION N°13: Point d'information sur les sinistres en cours

* LOGEMENT SCI FLORIA / PLAFOND HALL D'ENTREE 13 CASSINI

Sinistre déclaré auprès de l'assurance MRI :

- dommages situés en parties communes : Chute du faux plafond hall d'entrée 13 Cassini / lambourdes et poutres sinistrées ;
- cause logement SCI FLORIA : salle de douche non étanche, cumulus fuyard ;
- Demande rapport au bureau d'études IBF06 et transmission à l'assurance
- Expertise SARETEC le 10.02.22
- IBF06 : dossier complet de confortement plancher haut RDC transmis à l'assurance
- Devis AG RENOV reprenant l'étude de IBF06.
- Convocation à l'expertise contradictoire fixée au 12 octobre 2022.

* CONFORTEMENT POUTRE LOGEMENT BARETY (6913 €)

travaux effectués et attestation de levée de péril datée du 30.03.22 rédigée par IBF06 transmise à l'assurance. L'assurance souhaite obtenir la levée de péril de la Ville de Nice. Un RDV est programmé le 21 septembre entre les services de la Mairie et MME MILLERY (Les domaines).

* Incendie local poubelles 13 Cassini

Dépôt de plainte déposé par M. PITON, devis demandé à AG RENOV et transmission à l'assurance pour prise en charge. En attente

* Infiltrations d'eau dans les caves : une étude approfondie va être demandé pour en déterminer l'origine.

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

RESOLUTION N°14: Point d'information sur les travaux de rénovation de la cage d'escalier et des mansardes du 12 bis rue Philibert

AG RENOV n'a pas terminé les travaux selon devis validé. Le syndic s'assure qu'ils reprendront à la rentrée de septembre.

De plus après le rdv de suivi de chantier des devis supplémentaires ont été demandé mais non réceptionnés :

- Devis installation de plinthes dans l'ensemble de la cage esc + hall d'entrée
- Devis remplacement des BAL
- Devis réfection des marches cassées
- Devis remplacement de la porte local eau (couloir mansardes) par fenêtre ou grille pour avoir 1 entrée de lumière
- Devis pour coffrage tuyaux de GAZ (après mise en sécurité GRDF)
- Porte fond local poubelles à ouvrir (non fait)

- Prévoir un devis pour le remplacement de l'interphone.

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

RESOLUTION N°15: Point d'information sur les procédures

* Logement BARETY (lot N° 19)

Mandataire : service des Domaines

solde à ce jour : 0

* Logement SASSO (lot N° 35) :

Au 11/04/2022, le service des domaines n'avait pas encore été nommé mandataire du logement.

Solde à ce jour : - 17092,32 €

MME MILLERY (inspecteur des finances publiques) nous indique : Nous attendons toujours notre nomination, nous avons relancé à plusieurs reprises le tribunal.

Nous avons également fait intervenir notre avocat Maître Rouillot, mais rien n'y fait. Nous allons encore relancer .

* JEHANNO (lot N° 20)

Solde à ce jour : - 4948 €

Echéancier mis en place avec le mandataire

* GIACALONE (lot N° 12)

Solde à ce jour : + 552.18 € (fin de procédure)

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

RESOLUTION N°16: Point d'information sur la peinture / remplacement à l'identique des volets des logements (lots 8 à 19 - lots 21 à 24 et lots 41-42)

Rappel : selon le chapitre I du règlement de copropriété - article 7 : les volets constituent une partie privative des logements.

Exemples de tarifs pratiqués par l'entreprise Ceresola, située rue Ségurane à Nice :

- 1 550 € TTC pour la fourniture d'une paire de volets pour porte fenêtre à l'identique avec peinture ;
- 1 130 € TTC pour la fourniture d'une paire de petits volets à l'identique avec peinture.

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

RESOLUTION N°17: Point sur le remplacement du sanibroyeur du logement BOULVERT (lot N°36) par des WC

Lors de l'AG du 08/09/2021, M. BOULVERT avait confirmé son souhait de remplacer le sanibroyeur par des WC (travaux à réaliser avec la société Giugliaris).

Au jour de l'AG, M. BOULVERT a pris contact avec le syndic afin de demander s'il peut passer par un autre plombier.

Les copropriétaires sont d'accords.

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

RESOLUTION N°18: Rappel du respect du règlement de copropriété.

Voir chapitre 2 en annexe.

M. PITON fait un rappel à l'oral en séance.

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

RESOLUTION N°19: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

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

* La porte du 12 bis est HS, le syndic va mandater une société.

* Infiltrations dans les caves en provenance de la cour, le syndic va mandater une société pour effectuer une recherche de cause de ces infiltrations.

* Le syndic va demander un devis pour le nettoyage des toitures sur cour

* MME FINAS a demandé l'autorisation pour l'installation de 3 unités de climatisation, l'assemblée générale approuve l'installation de deux unités coffrées et installées sur le balcon.

* MME BERNARDI souhaite installer deux unités de climatisation côté cour coffrées et sur balcon : l'assemblée approuve.

* MME BERNARDI souhaite créer une canalisation d'évacuation EU sur façade côté cour, l'Assemblée approuve.

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

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

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

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour

de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

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

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

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

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h45.

DISPOSITIONS LEGALES :

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

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

Président(e) de séance,

Monsieur PITON Tony



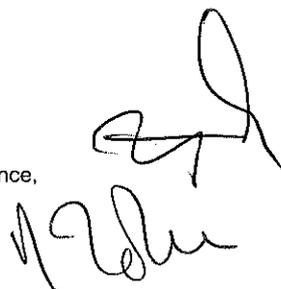
CITYA BAIE DES ANGES

Directeur (trice),

Fabien FEUTRIER

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

Madame ROHMER Nicole

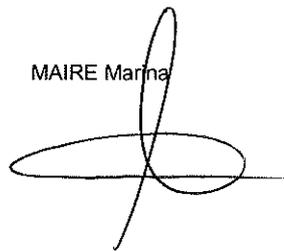


CITYA BAIE DES ANGES

Gestionnaire Copropriété,

Monsieur ZISCHKA AXEL

MAIRE Marina

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line extending to the right.

288

du 16 Mars 1961

=====

S.E
26 MAI 1961
3897.11

DEPOT DE MODIFICATIF au CAHIER DES CHARGES

=====

AVEC ETAT DESCRIPTIF

IMMEUBLE 13 rue Cassini

et 12 bis rue Emmanuel Philibert

=====

Bonneville

Etude de M^e GABRIEL MARTIN

NOTAIRE à NICE

31, Avenue de la Victoire

LV 13591



P C PARDEVANT Maitre
Gabriel MARTIN, notaire à Nice, soussigné
A COMPAU
=====

Madame Marie Antoinette BOUTHOT, sans profession, demeurant à Nice 13 rue Cassini, veuve de Monsieur André Vincent Emile MAURY.

De nationalité française.

Née à Nevers le cinq juillet mil huit cent quatre vingt dix sept AGISSANT en qualité de syndic de l'immeuble sis à Nice rue Cassini numéro 13, et rue Emmanuel Philibert, numéro 12 bis,

Fonction à laquelle elle a été nommée par délibération de l'assemblée des co propriétaires en date du dix novembre mil neuf cent cinquante sept

LAQUELLE préalablement au dépôt de pièces, objet des présents, a d'abord exposé ce qui suit:

EXPOSE
=====

L'immeuble dénommé "STUDIO E COSTA" sis à Nice, quartier du Port, rue Cassini, numéro 13, à l'angle de la rue Emmanuel Philibert sur laquelle il porte en outre le numéro 12 bis,

Comprenant:

Bâtiment d'angle en façade sur les deux voies ci dessus à usage de commerce et d'habitation élevé en faible partie (deux cent mètres carrés) sur caves et surplus sur

1er role

Dépôt No 569 Publié au 1er BUREAU des
Hypothèques de NICE, le 26 MAI 1961
Vol. 2097 No 11

Reçu Encaix nouveaux francs
Somme dix centimes
app. un mot et six chiffres
Nuls

Taxe...	2,10
Dépôt	0,20
Primes	1
Total	3,70

terrain plein d'un rez de chaussée ,
quatre étages carrés, cinquième étage mansardé,

B.-COUR avec constructions légères,

D'une contenance superficielle de sept cent trente mètres carrés, environ, cadastré section B numéro 141 p. confrontant

au nord le douze rue Emmanuel Philibert

à l'est la rue Emmanuel Philibert,

au sud ouest la rue Cassini
Au nord ouest, le onze bis rue Cassini,

A fait l'objet d'un cahier des charges et règlement de co propriété dressé par Maître ROCHON, notaire à Nice, prédécesseur médiateur du notaire soussigné, le treize juin mil neuf cent vingt deux, et transcrit au premier bureau des hypothèques de Nice, le sept août mil neuf cent vingt deux volume 142 numéro 2.
Il est-

Suivant délibération en date du dix neuf novembre mil neuf cent soixante, l'assemblée générale extraordinaire des co propriétaires dudit immeuble a décidé d'apporter diverses modifications au cahier des charges sus énoncé, lesquelles consistent en:

- L'autorisation donnée aux propriétaires des mansardes de vendre celles ci par unité.
 - Une modification des parties communes aux propriétaires des mansardes et aux propriétaires des lots vingt et un, à vingt quatre inclus,
 - Une nouvelle répartition des parties communes, entre les propriétaires des mansardes
- Les modes de calcul de la contribution aux charges de co propriété, par les propriétaires des mansardes,
- La conversion, en millièmes, des parties communes à l'ensemble des co propriétaires de l'immeuble,

CECI EXPOSE

=====

La comparante a déposé à Maître MARTIN, notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, pour qu'il en soit débivré tous extraits ou expéditions qu'il appartiendra, et en vue notamment de leur publicité au premier

LV 13592

bureau des hypothèques de Nice, une copie certifiée conforme du procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire tenue le dix neuf novembre mil neuf cent soixante par les propriétaires de l'immeuble dont il s'agit, visée en l'exposé qui précède, et l'additif au cahier des charges dudit immeuble, dressé en exécution de cette assemblée, et certifié sincère et véritable;

Ainsi qu'un plan, certifié sincère et véritable du cinquième étage de l'immeuble

Lesquelles pièces, et le plan vont demeurer joints et annexés aux présentes, après mention le constatant

En outre l'additif sus énoncé, entraînant modification de la nomenclature des lots qui résulte du cahier des charges, elle a requis conformément aux prescriptions du décret du sept janvier mil neuf cent cinquante neuf, le notaire soussigné de dresser un état récapitulatif de cette modification

Déférant à la réquisition qui précède, le notaire soussigné a dressé un tableau résumant les modifications apportées à la division en lots de l'immeuble, en tenant compte des indications supplémentaires données par la comparante.

2eme role



TABLEAU RECAPITULATIF

anc. N°s lots	Etage	Composition des lots	P C seules mansar-des	P C mansar-des et lots 21, 22, 23, 24	P C en-semble de l'immeuble	Propriétaires actuels	OBSERVATIONS
26	5° Et.	Les six mansardes au commencement du couloir en entrant par l'escalier rue E. Philibert, teinte rose au plan du c. des ch.	2/4		4/100°		ANNULE et REMPLACE par les lots 33 à 38 ci après;
27	"	mansardes n°3, 4 et 5 provenant de la division du lot 25 du cahier des charges qui comprenait les 7 mansardes au fond du couloir en entrant par l'escalier de la rue E. Philibert (Teinte bleue au c. des ch.)	I/4		2/100°		ANNULE et REMPLACE par les lots 31, 30 et 29 ci après;
28	"	Mansardes 1, 2, 6, 7 provenant de la division du lot 25 du cahier des charges	I/4		2/100°		ANNULE et REMPLACE par les lots 32, 40 et 39 ci après,
29	"	Mansarde avec cuisine (teinte bleue au plan ci joint) et n°27	13/175	13/350	13(80/1.000°) 175		ISSU de la division du lot 27 ci dessus annulé correspondant à la mansarde n°5 du plan annexé à l'acte Me GILLETTA précité.
30	"	Mansarde avec cuisine (teinte rose et n°28 au plan ci joint)	15/175	15/350	15(80/1.000°) 175		Issu de la division du lot 27 ci dessus annulé (n°4 au plan annexé à l'acte de GILLETTA)
31	"	Mansarde avec cuisine (teinte mauve et n°29 au plan ci joint)	15/175	15/350	15(80/1.000°) 175		ISSU de la division du lot 27 ci dessus annulé (portant le n°3 au plan annexé à l'acte de Me GILLETTA sus visé)
32	"	mansarde avec 2p. cuis. (teinte rose et n°30 du plan)	18/175	18/350	18(80/1.000°) 175		Issu de la division du lot 28 ci dessus annulé (mansardes portent les n°1 et 2 au plan annexé à l'acte de Me GILLETTA)
33	"	mansarde et cuisine (teinte verte et n°31 du plan)	15/175	15/350	15(80/1.000°) 175		Issu de la division du lot 26 ci dessus annulé
34	"	Mansarde 2 pet cuis. (teinte rose et n°32 du plan)	18/175	18/350	18(80/1.000°) 175		Issu de la division du lot 26 ci dessus annulé
35	"	Mansarde de 2 p. cuis. (teinte bleue, n°33 au plan)	18/175	18/350	18(80/1.000°) 175		Issu de la division du lot 26 ci dessus annulé
36	"	Mansarde avec cuis. (teinte rose au plan et n°34)	14/175	14/350	14(80/1.000°) 175		Issu de la division du lot 26 ci dessus annulé
37	"	Mansarde avec cuis. & débarras (teinte verte et n°35 du plan)	17/175	17/350	17(80/1.000°) 175		Issu de la division du lot 26 ci dessus annulé
38	"	Mansarde (teinte mauve et n°36 au plan)	10/175	10/350	10(80/1.000°) 175		Issu de la division du lot 26 ci dessus annulé
39	"	Mansarde et cuis. (teinte verte et n°37 du plan)	10/175	10/350	10(80/1.000°) 175		Issu de la division du lot 28 ci dessus annulé (mansarde portant le n°7 au plan acte GILLETTA)
40	"	Mansarde avec cuis. (teinte rose au plan et n°38)	12/175	12/350	12(80/1.000°) 175		Issu de la division du lot 28 ci dessus annulé (mansarde portant le n°6 au plan annexé à l'acte de Me GILLETTA sus énoncé)

175

PUBLICITE

=====

Une expédition des présentes et de ses annexes sera publiée au premier bureau des hypothèques de Nice,

MENTION

=====

Mention des présentes est consentie pour être faite partout où besoin sera,

FRAIS.-

=====

Les frais des présentes seront à la charge des co propriétaires des mansardes et redouvrés à la diligence du syndic.

DONT ACTE

=====

Fait et passé à Nice
31 avenue de la Victoire
en l'étude du notaire soussigné
L'an mil neuf cent soixante et un
le seize mars
et lecture faite la comparante

a signé avec le notaire:

Suivent les signatures à la minute
MAURY,
G. MARTIN, notaire
et la mention d'enregistrement
Enregistré à Nice (actes civils)
le vingt mars mil neuf cent soi-

xante et un,

folio 7
bordereau 239
case 30
Reçu DIX NOUVEAUX FRANCS
Le receveur,
signé ROSSET

ANNEXES

=====

COMMUNAUTE IMMOBILIERE

13 rue Cassini et 12 bis rue Emma
nuel Philibert, à Nice

LV 13593



Compte rendu de l'assemblée Générale Extraordinaire du dix neuf novembre mil neuf cent soixante;

Le dix neuf novembre mil neuf cent soixante à quinze heures, dans la salle du Café du Globe, avenue Jean Jaures, à Nice les co propriétaires se sont réunis sur convocation de Madame MAURY syndic,

Le syndic a dressé la feuille de présence des co propriétaires présents et des mandataires des co propriétaires absents, dont les pouvoirs ont été vérifiés,

Monsieur MARIE accepte la présidence de l'assemblée et Monsieur Honoré COLOMAS assure les fonctions de secrétaire;

Le Président après pointage des voix constate:

Présents trente quatre

Représentés, quarante

soit au total quatre vingt un pour cent de la propriété.

Le quorum étant atteint le Président proclame la séance ouverte à quinze heures dix,

Madame MAURY, syndic, donne lecture du procès verbal de la réunion du seize juillet mil neuf cent soixante;

Adopté à l'unanimité

Madame MAURY, syndic informe l'assemblée que pour la quatrième fois, les propriétaires sont invités à statuer sur l'autorisation aux propriétaires des mansardes de vendre leurs mansardes par unité.

Cette décision est mise aux voix,

et adoptée à l'unanimité

L'autorisation est donnée aux propriétaires des mansardes de vendre celles ci par unanimité de quatre vingt un pour cent de propriété;

Le cahier des charges sera modifié en conséquence .

4eme role

ORDRE DU JOUR
=====

Modification du cahier des charges en ce qui concerne notamment les mansardes et par suite la répartition des tantièmes.

Madame MAURY, syndic informe l'assemblée que le règlement de co propriété chapitre troisième "Modification des choses communes" article premier précise;

"Les choses communes déterminées comme il est dit plus haut, ne pourront être modifiées sans le consentement de la majorité des propriétaires à qui elles seront communes,

Ladite majorité fixée par le chapitre quatrième article trois, pour les lots vingt et un à vingt quatre, et chapitre quatre article cinq bis, pour les lots vingt cinq à vingt six."

Elle propose les décisions suivantes;

Les propriétaires de mansardes s'engagent tant pour eux même que pour leurs acquéreurs éventuels, à participer aux frais d'entretien et de réparation de la cage de l'escalier et de l'escalier de la rue Emmanuel Philibert, ainsi que du vestibule et porte d'entrée dudit escalier dans les mêmes proportions que les lots vingt et un à vingt quatre.

Cette décision est mise aux voix;

Et adoptée à l'unanimité

des propriétaires des lots 21 à 24, et 25 à 26.

Madame MAURY, syndic, demande à l'assemblée d'adopter la nouvelle répartition de charges en millièmes pour faciliter la répartition des charges des mansardes par unité.

Adopté à l'unanimité

La nouvelle répartition de charges communes entre les mansardes,

est adoptée à l'unanimité par

les propriétaires des locaux mansardés.

Parties représentées

n'est ce à dire

*en 1750
de même*

Messieurs DALAMASSO, MILANO
CARLON, LUSCHETTI, SERVELLA, MICHEL, ZINGARELLI, LUCCIONI,
Mesdames SCHOECK, M.T. RAYGAL, ROVERE,

Parties présentes

Messieurs COLONA S, MARIE
ISBA, TACCHINI, PASTORINO, Mesdames MAURY, FARAUT, Veuve
BERNARD ISBLED.

Madame MAURY, syndic
prévient l'assemblée que des obligations l'obligent à quit-
ter la réunion, et que les questions diverses seront dis-
cutées à une date ultérieure ;

Le Président lève la
séance à quatorze heures trente

P C C

Le syndic,
signé MAURY.

Nice le quinze mars
mil neuf cent soixante et un,
Annexé à la minute d'un
acte reçu par le notaire soussi-
gné, le seize mars mil neuf cent
soixante et un,
signé G. MARTIN

II.-

ADDITIF AU CAHIER DES CHARGES

Dressé en exécution de la délibération du dix
neuf novembre mil neuf cent soixante ;

Ient-

Modification de la division du
cinquième étage,

Observation est faite, que
en dépit des interdictions restreignant la libre dispo-
sition des mansardes par leur propriétaire, il a été
aux termes d'un acte reçu par Maître GILLETTA DE SAINT
JOSEPH le vingt-trois janvier mil neuf cent trente neuf,
publié au premier bureau des hypothèques de Nice volume
1001 numéro 26, le premier février mil neuf cent trente
neuf.

Procédé à la division du
lot vingt-cinq du cahier des charges formé de sept man-
sardes, en deux lots 27 et 28, le lot 27 comprenant les
mansardes numéros 3, 4, et 5 et le lot 28 celles numéros

5ème role

I, 2, 6, 7.

Si bien que la modification de la division du cinquième étage s'entend de l'abrogation de ces nouveaux lots 27 et 28 qui seront remplacés par les lots 29 à 32 inclus, et 39 et 40 et l'abrogation du 26 du cahier des charges qui sera remplacé par les lots 33 à 38 inclus.

Lot 29

Mansarde avec cuisine au fond du couloir, façade sur cour, figurée au plan du cinquième étage ci annexé par une teinte bleue et sous le numéro 27.

Lot 30

Mansarde avec cuisine, au fond du couloir ayant sa façade sur la rue Cassini, figurée au plan ci joint sous teinte rose et le numéro 28.

Lot 31

Mansarde avec cuisine ayant façade sur la rue Cassini, teintée en mauve et portant le numéro 29 au plan ci joint,

Lot 32

Mansarde de deux pièces et cuisine, façade sur la rue Cassini, figurant sous teinte rose et le numéro 30 au plan, ci joint.

Lot 33

Mansarde avec cuisine, façade sur la rue Cassini, figurée au plan ci joint, sous le numéro 31 et teinte verte.

Lot 34

Mansarde de deux pièces et cuisine, façade sur la rue Cassini, figurée sous teinte rose, au plan ci joint ou elle porte le numéro 32.

Lot 35

Mansarde de deux pièces et cuisine, ayant sa façade sur la rue Emmanuel Philibert figurée sous teinte bleue et le numéro 33 au plan ci annexé;

Lot 36

Mansarde avec cuisine, ayant façade sur la rue Emmanuel Philibert, figurée sous teinte verte et le numéro 34 au plan ci joint.

Lot 37

Mansarde avec cuisine, et

débarras ayant façade sur la rue Emmanuel Philibert, figurée sous teinte verte et le numéro 35 au plan ci joint,

Lot 38

Mansarde avec façade sur cour, figurée au plan ci joint, par une teinte mauve et le numéro 36.

Lot 39

Mansarde avec cuisine, ayant sa façade sur cour, et figurée au plan ci joint, sous teinte verte et le numéro 37.

Lot 40

Mansarde avec cuisine, ayant sa façade sur la cour, figurée au plan ci joint, sous teinte rose et le numéro 38.

II.-ent PARTIES COMMUNES

seulement aux lots 29 à 40 ci dessus désignés,

fait

a) l'article six chapitre Ier du cahier des charges est abrogé et remplacé par ce qui suit: *Mansardes*

Parties communes, seulement aux lots 29 à 40 inclus;

Le palier du cinquième étage et le couloir des mansardes,

Ces parties communes appartiennent aux propriétaires des mansardes dans les proportions suivantes;

29	°	lot	pour	13/175	emes
30	°	lot	pour	15/175	emes
31	°	lot	pour	15/175	emes
32	°	lot	pour	18/175	emes
33	°	lot	pour	15/175	emes
34	°	lot	pour	18/175	emes
35	°	lot	pour	18/175	emes
36	°	lot	pour	14/175	emes
37	°	lot	pour	17/175	emes
38	°	lot	pour	10/175	emes
39	°	lot	pour	10 /175	emes
40	°	lot	pour	12/175	emes
Ensemble				<u>175/175</u>	emes

=====

b) l'article cinq bis du chapitre quatre du cahier des charges est également

font

modifié en conséquence.

III. -ent- PARTIES COMMUNES

à l'ensemble des lots 21 à 24 et 29 à 40 inclus,

a) il est ajouté un article sept au chapitre premier du cahier des charges

Article septième

Appartenance

Hausards

Parties communes aux lots

21 à 24 inclus, et 29 à 40 inclus,

Les parties communes à

ces lots, sont:

L'entrée sur la rue Emmanuel Philibert, le vestibule, le réduit pour la poubelle les escaliers et cages d'escaliers, les paliers;

Elles sont réparties

par moitié entre les lots 21 à 24 inclus, et 29 à 40 inclus

La répartition de la moi

tié concernant les lots 21 à 24 se fera selon les règles établies au cahier des charges pour ces lots (Article trois, chapitre Premier) celle de la moitié concernant les lots 29 à 40 se fera suivant le tableau inclus à l'article six nouveau du cahier des charges, tel qu'il est ci dessus rédigé ;

b) Les articles trois et cinq bis du chapitre quatre et l'article trois du chapitre premier, du cahier des charges sont également modifiées en conséquence;

IVent- Parties communes et

charges incombant à l'ensemble des lots de l'immeuble;

a) l'article premier du chapitre premier du cahier des charges est modifié comme suit:

Les parties communes à l'ensemble des lots sont exprimées en millièmes,

b) en ce qui concerne les charges communes à l'ensemble de l'immeuble

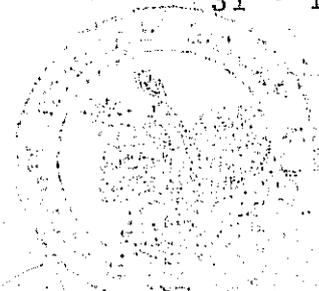
Les lots 29 à 40 devront y contribuer, suivant la proportion établie ci dessous :

29 ° lot pour 13/1.000°

30 ° lot pour 15/1.000°

31 ° lot pour 15/1.000°

Hausards



levent /
PARCEMENTS:
21 à 24 inclus
HAUSARDS
29 à 40 inclus



- 32 ° lot pour 18 /1.000 °
- 33 ° lot pour 15 /1.000 °
- 34 ° lot pour 18 /1.000 °
- 35 ° lot pour 18 /1.000 °
- 36 ° lot pour 14 /1.000 °
- 37 ° lot pour 17 /1.000 °
- 38 ° lot pour 10 /1.000 °
- 39 ° lot pour 10 /1.000 °
- 40 ° lot pour 12 /1.000 °

*Aspirations
généralistes*

175

que liée à une nouvelle ventilation des parties communes laquelle devra être réalisée par l'assemblée des co propriétaires après la vente de la dernière mansarde, trouvera avant cette modification du cahier des charges, l'application suivante:

Dès la première cession d'une mansarde, le nouveau propriétaire de cette mansarde versera une participation aux charges communes à l'ensemble de l'immeuble, calculée proportionnellement au bâre me ci dessus.

La différence entre la somme ainsi arrêtée et la quote part qui lui aurait incombé d'après l'article premier du cahier des charges et l'article six nouveau dudit cahier des charges, sera tant que la nouvelle répartition des parties communes n'aura pas été régularisée, versée dans la caisse commune à titre de plus value, laquelle plus value sera utilisée selon la meilleure convenance de la propriété;

Les propriétaires actuels des mansardes continueront d'être soumis à l'ancien régime jusqu'à la cession de leurs mansardes,

Vent-
Suppression pure et simple de l'alinéa deux, du paragraphe "Mansardes" de l'article trois de la section première, du chapitre trois du cahier des charges, interdisant de vendre les mansardes à d'autres que les propriétaires de cette la maison.

véritable,

neuf cent soixante et un,

Certifié sincère et

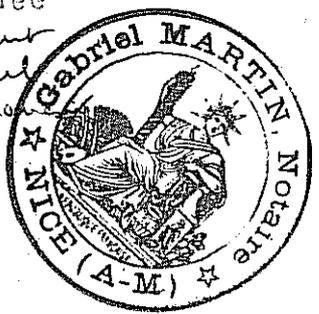
Nice le quinze mars mil

signé M S MAURY

Annexé à la minute d'un

acte reçu par le notaire soussigné, le seize mars mil neuf cent soixante et un,

signé G. MARTIN



POUR EXPEDITION
7eme rôle

*Mansardes
proportions*

Expédition collationnée
roles et demi, contenant
si approuvé au notaire
dans les deux ans de la date

I

ADDITIF AU CAHIER DES CHARGES

Dressé en exécution de la délibération du dix neuf novembre mil neuf cent soixante ;

ient -

Modification de la division du cinquième étage.

Observation est faite, que en dépit des interdictions restreignant la libre disposition des mansardes par leur propriétaire, il a été aux termes d'un acte reçu par Maître GILLETTA DE SAINT JOSEPH le vingt trois janvier mil neuf cent trente neuf, publié au premier bureau des hypothèques de Nice volume 1001 numéro 26, le premier février mil neuf cent trente neuf.

Procédé à la division du lot vingt cinq du cahier des charges formé de sept mansardes, en deux lots 27 et 28, le lot 27 comprenant les mansardes numéros 3, 4, et 5 et le lot 28 celles numéros 1, 2, 6, 7.

Si bien que la modification de la division du cinquième étage s'entend de l'abrogation de ces nouveaux lots 27 et 28 qui seront remplacés par les lots 29 à 32 inclus, et 39 et 40 et l'abrogation du 26 du cahier des charges qui sera remplacé par les lots 33 à 38 inclus.

LOT 29

Mansarde avec cuisine au fond du couloir, façade sur cour, figurée au plan du cinquième étage ci annexé par une teinte bleue et sous le numéro 27.

LOT 30

Mansarde avec cuisine, au fond du couloir ayant sa façade sur la rue Cassini, figurée au plan ci joint sous teinte rose et le numéro 28.

LOT 31

Mansarde avec cuisine, ayant façade sur la rue Cassini, teintée en mauve et portant le numéro 29 au plan ci-joint.

LOT 32

Mansarde de deux pièces et cuisine, façade sur la rue Cassini, figurant sous teinte rose et le numéro 30 au plan, ci-joint.

LOT 33

Mansarde avec cuisine, façade sur la rue Cassini, figurée au plan ci-joint, sous le numéro 31 et teint verte.

.../...

LOT 34

Mansarde de deux pièces et cuisine, façade sur la rue Cassini, figurée sous teinte rose, au plan ci-joint ou elle porte le numéro 32.

LOT 35

Mansarde de deux pièces et cuisine, ayant sa façade sur la rue Emmanuel Philibert figurée sous teinte bleue et le numéro 33 au plan ci annexé ;

LOT 36

Mansarde avec cuisine, ayant façade sur la Emmanuel Philibert, figurée sous teinte verte et le numéro 34 au plan ci-joint.

LOT 37

Mansarde avec cuisine, et débarras ayant façade sur la rue Emmanuel Philibert, figurée sous teinte verte et le numéro 35 au plan ci-joint.

PLAN 38

Mansarde avec façade sur cour, figurée au plan ci-joint, par une teinte mauve et le numéro 36.

LOT 39

Mansarde avec cuisine, ayant sa façade sur cour et figurée au plan ci-joint, sous teinte verte et le numéro 37.

LOT 40

Mansarde avec cuisine, ayant sa façade sur la cour, figurée au plan ci-joint, sous teinte rose et le numéro 38.

II. - ent PARTIES COMMUNES

seulement aux lots 29 à 40 ci dessus désignés,

a) l'article six chapitre Ier du cahier des charges est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Parties communes, seulement aux lots 29 à 40 inclus ;

Le palier du cinquième étage et le couloir mansardes,

Ces parties communes appartiennent aux propriétaires des mansardes dans les proportions suivantes

.../...

29 ° lot pour 13/175 emes
30 ° lot pour 15/175 emes
31 ° lot pour 15/175 emes
32 ° lot pour 14/175 emes
33 ° lot pour 15/175 emes
34 ° lot pour 18/175 emes
35 ° lot pour 18/175 emes
36 ° lot pour 14/175 emes
37 ° lot pour 17/175 emes
38 ° lot pour 10/175 emes
39 ° lot pour 10/175 emes
40 ° lot pour 12/175 emes
Ensemble <u>175/175 emes</u>

b) l'article cinq bis du chapitre quatre du cahier des charges est également modifié en conséquence.

III. - en[- PARTIES COMMUNES

a l'ensemble des lots 21 à 24 et 29 à 40 inclus.

a) il est ajouté un article sept au chapitre premier du cahier des charges.

Article septième

Parties communes au lots 21 à 24 inclus, et 29 à 40 inclus,

Les parties communes à ce lot, sont :

L'entrée sur la rue Emmanuel Philibert, le vestibule, le réduit pour la poubelle les escaliers et cage d'escaliers, les paliers;

Elles sont réparties par moitié entre les lots 21 à 24 inclus, et 29 à 40 inclus.

La répartition de la moitié concernant les lots 21 à 24 se fera selon les règles établies au cahier des charges pour ces lots (Article trois, chapitre Premier) celle de la moitié concernant les lots 29 à 40 se fera suivant le tableau inclus à l'article six nouveau du cahier des charges, tel qu'il est ci dessus rédigé ;

b) Les articles trois et cinq bis du chapitre quatre et l'article trois du chapitre premier, du cahier des charges sont également modifiées en conséquence;

.../...

page
ci-
ant
teint
r la
numér
nt
einte
au p
sur
et le
sur
et le
r des
9 à
loir
pro-
tes
./...

IV ent - PARTIES COMMUNES et

charges incombant à l'ensemble des lots de l'immeuble ;

a) L'article premier du chapitre premier du cahier des charges est modifié comme suit :

Les parties communes à l'ensemble des lots sont exprimées en millièmes,

b) en ce qui concerne les charges communes à l'ensemble de l'immeuble

Les lots 29 à 40 devront y contribuer, suivant la proportion établie ci dessous :

29 °	lot pour	13/1.000 °
30 °	lot pour	15/1.000 °
31 °	lot pour	15/1.000 °
32 °	lot pour	18/1.000 °
33 °	lot pour	15/1.000 °
34 °	lot pour	18/1.000 °
35 °	lot pour	18/1.000 °
36 °	lot pour	14/1.000 °
37 °	lot pour	17/1.000 °
38 °	lot pour	10/1.000 °
39 °	lot pour	10/1.000 °
40 °	lot pour	12/1.000 °

Cette répartition bien qu' liée à une nouvelle ventilation des parties communes laquelle devra être réalisée par l'assemblée des co propriétaires après la vente de la dernière mansarde trouvera avant cette modification du cahier des charges, l'application suivante :

Dès la première cession d'une mansarde, le nouveau propriétaire de cette mansarde versera une participation aux charges communes à l'ensemble de l'immeuble, calculée proportionnellement au barème ci dessus.

La différence entre la somme ainsi arrêtee et quote part qui lui aurait incombé d'après l'article premier du cahier des charges et l'article six nouveau dudit cahier des charges, sera tant que la nouvelle répartition des parties communes n'aura pas été régularisée, versée dans la caisse commune à titre de plus value, laquelle plus value sera utilisée selon la meilleure convenance de la co propriété ;

.../...

IV ent - PARTIES COMMUNES et

charges incombant à l'ensemble des lots de l'immeuble ;

a) L'article premier du chapitre premier du cahier des charges est modifié comme suit :

Les parties communes à l'ensemble des lots sont exprimées en millièmes,

b) en ce qui concerne les charges communes à l'ensemble de l'immeuble

Les lots 29 à 40 devront y contribuer, suivant la proportion établie ci dessous :

29	°	lot	pour	13/I.000	°
30	°	lot	pour	15/I.000	°
31	°	lot	pour	15/I.000	°
32	°	lot	pour	18/I.000	°
33	°	lot	pour	15/I.000	°
34	°	lot	pour	18/I.000	°
35	°	lot	pour	18/I.000	°
36	°	lot	pour	14/I.000	°
37	°	lot	pour	17/I.000	°
38	°	lot	pour	10/I.000	°
39	°	lot	pour	10/I.000	°
40	°	lot	pour	12/I.000	°

Cette répartition bien qu' liée à une nouvelle ventilation des parties communes laquelle devra être réalisée par l'assemblée des co propriétaires après la vente de la dernière mansarde trouvera avant cette modification du cahier des charges, l'application suivante :

Dès la première cession d'une mansarde, le nouveau propriétaire de cette mansarde versera une participation aux charges communes à l'ensemble de l'immeuble, calculée proportionnellement au barème ci dessus.

La différence entre la somme ainsi arrêtée et la quote part qui lui aurait incombé d'après l'article premier du cahier des charges et l'article six nouveau dudit cahier des charges, sera tant que la nouvelle répartition des parties communes n'aura pas été régularisée, versée dans la caisse commune à titre de plus value, laquelle plus value sera utilisée à la meilleure convenance de la co propriété ;

11

29 ° lot pour	13/175 emes
30 ° lot pour	15/175 emes
31 ° lot pour	15/175 emes
32 ° lot pour	18/175 emes
33 ° lot pour	15/175 emes
34+ ° lot pour	18/175 emes
35 ° lot pour	18/175 emes
36 ° lot pour	14/175 emes
37 ° lot pour	17/175 emes
38 ° lot pour	10/175 emes
39 ° lot pour	10/175 emes
40 ° lot pour	12/175 emes

Ensemble 175/175 emes
=====

b) l'article cinq bis du chapitre quatre cahier des charges est également modifié en conséquence

III. - ent- PARTIES COMMUNES

à l'ensemble des lots 21 à 24 et 29 à 40 inclus.

a) il est ajouté un article sept au chapitre premier du cahier des charges.

Article septième

Parties communes au lots 21 à 24 inclus, et 29 à 40 inclus,

Les parties communes à ce lot, sont :

L'entrée sur la rue Emmanuel Philibert, le vestibule, le réduit pour la poubelle les escaliers et cage d'escaliers, les paliers;

Elles sont réparties par moitié entre les lots 21 à 24 inclus, et 29 à 40 inclus.

La répartition de la moitié concernant les lots 21 à 24 se fera selon les règles établies au cahier des charges pour ces lots (Article trois, chapitre Premier) celle de la moitié concernant les lots 29 à 40 se fera suivant le tableau inclus à l'article six nouveau du cahier des charges, tel qu'il est ci dessus rédigé ;

b) Les articles trois et cinq bis du chapitre quatre et l'article trois du chapitre premier, du cahier des charges sont également modifiées en conséquence;

.../...

nt
t
Les propriétaires actuels des mansardes continueront d'être soumis à l'ancien régime jusqu'à la cession de leur mansardes,

V ent -

Suppression pure et simple de l'alinéa deux, du paragraphe "Mansardes" de l'article trois de la section première, du chapitre trois du cahier des charges, interdisant de vendre les mansardes à d'autres que les propriétaires de la maison.

Certifié sincère et véritable,

NICE le quinze mars mil neuf cent soixante et un.

ée
er
ou
on
ro
t
ie
co
ée
Transcrit aux HYPOTHEQUES
de NICE le 26 MAI 1961
Vol. 3097 N° II Bis

signé M.S. MAURY
Annexé à la minute d'un acte
reçu par le notaire soussigné,
le seize mars mil neuf cent
soixante et un

signé G. MARTIN

Compte N° 030034



Copie Authentique

Handwritten scribbles and lines on the left side of the page.



Mrs

CONSERVATION DES HYPOTHEQUES NICE - 1 ^{er} BUREAU	
10 AVR. 2008	
USAGER	DOSSIER
	M223

(A)

7 FEVRIER 2008

DEPOT MISE A JOUR DU

DT

REGLEMENT DE COPROPRIETE

13 rue Capoin à NICE

Philippe GUYOT de LA POMMERAYE

François CHARBONNIER

et Elisabeth GREGORY-DELOUPY

Notaires

40, Rue Partouneaux - 06500 MENTON

Tél. 04 93 57 34 95

Fax 04 93 57 52 94

E-mail : notaires.partouneaux.menton@notaires.fr

*F 2654
D 5328*

A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z
 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

COMMUNE :

SECTION : **KO**

N° du PLAN : **256**

RUE :

CASSINI

N° **13**

I - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

III - FORMALITES CONCERNANT L'IMMEUBLE DESIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant)

Immeuble d'habitation et 12^{bis} rue Emmanuel Philibert n° 10, 5 étages. SA D n° 1141. 730 m²

Studio 6 boista

Sup^{ie} cadastrale rénovée : 7 a 51 ca

A - MUTATIONS - SERVITUDES ACTIVES

B - CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUE

Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
	Pol. 76P 1121 n° 2 - confirmée				
	ACTE FORMALITÉ				
28-29-30	26-5-1961 Vol 3094 N° 11 bis - Acte				
32-33-39	Mention du 16-3-1961 dépôt P.V.				
40	Assemblée Générale des co-propriétaires du 19-11-1960 portant modification à l'ordre des charges et état descriptif et nouvelle répartition des parties communes en millimes				
	13-10-1961 Vol 3194 N° 22				
	Rectificatif acte dépôt du 16-3-1961 formalité 1 (acte mention du 22-9-1961)				
	11-11-31 Dec 67 1985 Vol 2558 n° 10				
	12-2-1985 Modification de l'état descriptif de division; le lot 11 est séparé et déstacé en lots A1 et A2				

II - LOTISSEMENT (Designation des lots ou appartements)

N°	Nombres	Bâtiment	Escalier	Etage	Nombre de pièces plus ou moins ou nature du lot	Mètres carrés	Renseignements complémentaires
1						5	FP et partie de cave
2						4	FP
3						5	FP
4						3	FP
5						8	FP
6						1	FP
7						3	FP
8						2	FP
9						6	FP
10						4	FP
11						5	FP
12						3	FP
13						5	FP
14						4	FP
15						4	FP

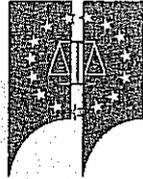
Modèle B

surface divisée en lots A1-A2
 Vol. 2558 n° 10
 et mention du 16-3-1961

II - LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements) (Suite)							A - MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES (Suite)			B - CHARGES, PRIVILÈGES E		
Nombres	Bâtiment	Escalier	Étage	Nombre de pièces ou ensembles ou parties du lot	Superficie	Renseignements complémentaires	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeuble totalité ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
1	2	3	4	5	6	7						
16			3 ^e	apt mag	4	FP						
17			4 ^e	apt bleu	4	FP						
18				jaune	4	FP						
19				orange	4	FP						
Sur la rue Emmanuel Philibert												
20				noir mag	2	FP						
21			1 ^e	apt bleu	3	FP						
22			2 ^e	" vert	3	FP						
23			4 ^e	" vert	3	FP						
24			4 ^e	" vert	3	FP						
25			5 ^e	7 ^e 1 ^e 1 ^e orange bleu	4	supprimé Domic' en 21 28						
26			5 ^e	orange mag	4	FP annulé remplacé par lots 29 à 38						
27			5 ^e	orange 34-5	2	FP annulé du lot 35 (vol 1001 26)						
28				1-2-6-7	2	annulé remplacé par lots 29-30-34						
29			5 ^e	orange 34	18	division du lot 24 annulé annulé						
30			5 ^e	orange 38	15	mandat N° 5 acte épillette 23-1-1939						
31			5 ^e	orange 29	15	division du lot 24 N° 3 acte épillette						
32			5 ^e	orange 30	18	division du lot 28 N° 1-2 acte épillette						
33			5 ^e	orange 31	15	division lot 26						
34			5 ^e	orange 32	18	"						
35			5 ^e	orange 33	18	"						
36			5 ^e	orange 34	14	"						
37			5 ^e	orange 35	14	"						
38			5 ^e	orange 36	10	"						
39			5 ^e	orange 37	10	division lot 38 orange N° 4 acte épillette 25-1-1939						
40			5 ^e	orange 38	12	division lot 28 orange N° 6 acte épillette 23-1-1939						
41			5 ^e	apt	1	FP 7 paiement de la						
42			5 ^e	apt	4	division du lot 10 (vol 1588 n° 10)						

CHANGEMENT C.U. N° 115-116-117-118-119-120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146-147-148-149-150 dans l'ann. 80/1000

Compte N° 030037



Copie Authentique

Handwritten notes:
A
Ouvr
N



CONSERVATION DES HYPOTHEQUES NICE - 1 ^{er} BUREAU	
10 AVR. 2008	
USAGER	DOSSIER
	M223

Handwritten mark: a

7 FEVRIER 2008

DEPOT MISE A JOUR DU

Handwritten initials: JT

REGLEMENT DE COPROPRIETE

13 rue Cassin à NICE

Philippe GUYOT de LA POMMERAYE

François CHARBONNIER

et Elisabeth GREGORY-DELOUPY

Notaires

40, Rue Partouneaux - 06500 MENTON

Tél. 04 93 57 34 95

Fax 04 93 57 52 94

2008 D N° 5328

Volume : 2008 P N° 2961

Publié et enregistré le 10/04/2008 à la conservation des hypothèques de

NICE 1ER BUREAU

Droits : 125,00 EUR

Salaires : 15,00 EUR

Reçu : Cent quarante Euros

TOTAL : 140,00 EUR

Le Conservateur des Hypothèques,

Gerard EMMEL

116131 15

LP/AP

**L'AN DEUX MILLE HUIT,
Le SEPT FÉVRIER**

PARDEVANT Maître Philippe GUYOT de La POMMERAYE, Notaire Associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial sis à MENTON (Alpes-Maritimes) 40, rue Partouneaux,

A COMPARU

Monsieur Jean-Marc Albert BONTEMPS, gestionnaire, demeurant professionnellement à NICE (Alpes-Maritimes), 25 rue Pertinax, agissant au nom et pour le compte de:

La société dénommée TORDO SILVERI MARLAN, société anonyme au capital de 38.112,25 €, dont le siège social est situé à Nice (Alpes-Maritimes), 25 rue Pertinax, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NICE sous le numéro 75 B 298 303 495 097 et ayant pour objet l'activité de syndic de copropriétés, transaction et gestion immobilières, administration de biens, location.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Pierre CREISSEN, Directeur général délégué de la SA TORDO, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à Nice, du 27 novembre 2007, dont l'original est annexé aux présentes après mention.

Ledit Monsieur CREISSEN nommé Directeur général délégué en vertu de la délibération du conseil d'administration du 10 mai 2002, dont une copie certifiée conforme à l'original est annexée aux présentes après mention.

Ladite société TORDO SILVERI MARLAN agissant en qualité de syndic de l'immeuble situé à NICE (Alpes-Maritimes), 13 rue Cassini et 12 bis Emmanuel Philibert

Fonction à laquelle elle a été nommée en vertu d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 24 septembre 2007; une copie du procès verbal certifiée conforme est annexée aux présentes après mention.

Ladite société TORDO SILVERI MARLAN ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'assemblée des copropriétaires en date du 24 septembre 2007.

Ladite assemblée n'ayant fait l'objet d'aucun recours ainsi qu'il résulte d'un certificat de non recours délivré par la société TORDO SILVERI MARLAN, en date du 23 novembre 2007, dont l'original est annexé aux présentes après mention.

LAQUELLE société TORDO SILVERI MARLAN es-qualité, a, par le présent acte, déposé au Notaire soussigné et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de ce jour, afin qu'il en soit délivré tous extraits ou expéditions qu'il appartiendra, les pièces ci-après concernant l'immeuble sis à Nice (Alpes-Maritimes) 13 rue Cassini et 12 bis rue Emmanuel Philibert, cadastré section KO numéro 256 pour une contenance de 7a 57ca

L'original d'un acte établi par la société S.C.I.I, société de contrôle et d'ingénierie immobilières à responsabilité limitée au capital de 7.500 €, dont le siège social est à Nice (Alpes-Maritimes), Le Mogador, 1 rue Andrioli, impasse Mercedes et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nice sous le numéro 449 245 505,

Ledit acte approuvé par ladite assemblée générale des copropriétaires en date du 24 septembre 2007 n'ayant fait l'objet d'aucun recours; ledit acte contenant la mise à jour du Règlement de Copropriété de l'immeuble sis à Nice, 13 rue Cassini et 12 bis rue Emmanuel Philibert, conformément à la loi du 13 décembre 2000 dite loi S.R.U.

Voulant et entendant que par les présentes cet acte produisent tous les effets d'un acte authentique, comme s'il avait été établi originairement en la forme notariée.

Pour se conformer aux prescriptions du décret du 4 Janvier 1955, le requérant a établi, ainsi qu'il suit, la désignation complète de l'immeuble et les références de publication du règlement de copropriété initial.

DESIGNATION

~~Sur la commune de NICE (Alpes-Maritimes), un immeuble-élevé sur~~
 sous sol et rez de chaussé de cinq étages situé 13 rue Cassini et 12 bis rue Emmanuel Philibert,

Figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les références suivantes: section KO numéro 256 pour une contenance de 7a 57ca

REGLEMENT DE COPROPRIETE- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Ledit immeuble a fait l'objet, savoir:

- d'un cahier des charges et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître ROCHON, alors Notaire à Nice le 13 juin 1922 et transcrit au 1^{er} bureau des hypothèques de Nice le 7 août 1922 volume 142 numéro 2.

- d'un modificatif au cahier des charges et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître MARTIN, alors Notaire à Nice, le 16 mars 1961 et publié au premier bureau des hypothèques de Nice le 26 mai 1961 volume 3097 numéro 11 bis.

Ledit acte suivi d'un rectificatif suivant acte reçu par Maître MARTIN, le 22 septembre 1961 et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de Nice le 13 octobre 1961 volume 3194 numéro 22.

- d'un modificatif à état descriptif de division suivant acte reçu par Maître SERVAN, alors Notaire à Nice le 12 février 1985 et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de Nice le 6 mars 1985 volume 7558 AP numéro 10.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du Notaire à la formalité unique d'Enregistrement et de Publicité Foncière au Bureau des Hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires.

POUVOIRS

Le requérant donne tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout Clerc ou Employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat Civil, cadastraux ou hypothécaires.

FRAIS

Tous les frais des présentes et de leur suite seront à la charge de la copropriété ainsi que le requérant s'y oblige expressément.

DONT ACTE EN TROIS PAGES.

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES,

A Nice (Alpes-Maritimes), 25 rue Pertinax au siège du cabinet TORDO SILVERI MARLAN

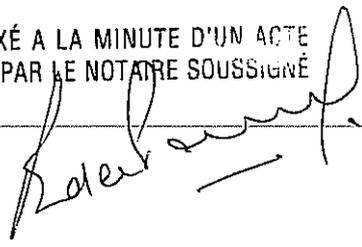
Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :

..... - pages	(3)
..... - renvois	(0)
..... - mots nuls	(0)
..... - lignes nulles	(0)
..... - chiffres nuls	(0)
- blancs bâtonnés... (0)	

« C.I. 13 CASSINI ET 12 BIS E.PHILIBERT »

NICE

ANNEXÉ A LA MINUTE D'UN ACTE
REÇU PAR LE NOTAIRE SOUSSIGNÉ



CAHIER DES CHARGES

ET

REGLEMENT DE COPROPRIETE

**MISE EN CONFORMITE LOI S.R.U.
(13/12/2000)**

Reçu par Me
Notaire à

Le



EXPOSE

- I -

AUX TERMES d'un acte reçu par Maître ROCHON Notaire à Nice, le 13 juin 1922, transcrit au premier Bureau des Hypothèques de Nice, le 7 août 1922, volume 142 n°2.

Il a été dressé un cahier des charges et règlement de copropriété préalablement à la vente par locaux et appartements d'une maison sise à Nice rue Cassini n°13 et rue E. Philibert n°12.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Un immeuble situé à Nice, à l'angle des rues Cassini et Emmanuel Philibert, d'une superficie de sept cent trente mètres carrés environ, figurant à l'ancien cadastre sous le numéro 141 section D, et *actuellement au cadastre rénové de la ville de Nice Section KO n°256*, consistant en une maison élevée sur caves d'un rez-de-chaussée à usage de magasins, de quatre étages carrés et d'un cinquième étage mansardé, cour attenante avec construction légère.

Il est borné à l'ouest par la rue Cassini sur laquelle il porte le n° 13, au midi par la rue Emmanuel Philibert, à l'Est par Mr Olivari ou ayants droit et au Nord par l'ancienne propriété Escoffier.

Un plan de chacun des étages et du rez-de-chaussée et des caves relate la division de ladite propriété en vingt six lots comme suit :

COMPOSITION DES LOTS

CAVES

Les caves son numérotées de un à huit mais sont attribuées aux lots numéros un, trois, douze, treize, quinze, seize.

PARTIE DE LA MAISON RUE CASSINI

REZ-DE-CHAUSSEE

Premier lot

Le premier lot comprend :

1. Un magasin ayant sa façade sur la rue Cassini, une cuisine et un arrière-magasin, une partie de la cour, telle qu'elle est déterminée au plan annexé à l'acte d'origine de 1922.

Le tout figurant au plan du rez-de-chaussée par une teinte bleu clair

2. Le droit de passage pour accéder de la rue Emmanuel Philibert à la partie de la cour ci-dessus.

3. les deux caves numéros un et deux figurées au plan des caves par une teinte bleu clair.

Deuxième lot

Le deuxième lot comprend :

Un magasin au midi du précédent auquel il est contigu et ayant aussi sa façade sur la rue Cassini.

Figuré au plan des rez-de-chaussée par une teinte bleu foncé

Troisième lot

Le troisième lot comprend :

1. Un magasin au midi du précédent auquel il est contigu et un arrière magasin, ledit magasin ayant aussi sa façade sur la rue Cassini.
2. La partie de cour en suite de l'arrière magasin ci-dessus telle qu'elle est déterminée au plan.
3. La remise au fond de cette cour mais non compris les water-closet.
Le tout figuré par une teinte verte au plan du rez-de-chaussée.
4. Le droit de passage pour accéder de la rue Emmanuel Philibert à la partie de la cour ci-dessus.
5. Les deux caves numéros trois et quatre figurées au plan des caves par la teinte verte.

Quatrième lot

Le quatrième lot comprend :

Un magasin au midi de l'entrée de la maison sur la rue Cassini et ayant sa façade sur ladite rue et un arrière magasin lui faisant suite.

Figuré au plan du rez-de-chaussée par une teinte rouge.

Cinquième lot

Le cinquième lot comprend :

1. Un magasin au midi du précédent auquel il est contigu et ayant aussi façade sur la rue Cassini.
2. Deux arrières magasins lui faisant suite, et ayant vue sur la rue Emmanuel Philibert.
Le tout figuré au plan du rez-de-chaussée par une teinte jaune.

Sixième lot

Le sixième lot comprend :

Un petit magasin au midi du précédent auquel il est contigu et ayant sa façade également sur la rue Cassini.

Figuré au plan du rez-de-chaussée par une teinte rouge.

Septième lot

Le septième lot comprend :

Un magasin au midi des deux derniers et auquel il est contigu situé à l'angle des rues Cassini et Emmanuel Philibert et éclairé par cette dernière rue par une fenêtre.

Figuré au plan du rez-de-chaussée par une teinte mauve.

PREMIER ETAGE

Huitième lot

Le huitième lot comprend :

Un appartement composé de deux pièces situé au milieu de ceux du premier étage et ayant sa façade sur la rue Cassini.

Figuré au plan du premier étage par une teinte verte.

Neuvième lot

Le neuvième lot comprend :

Un appartement composé de six pièces, cuisine water-closet, au nord du précédent.

Figuré au plan du premier étage par une teinte jaune.

Observation ici faite que dans ce lot n'est pas comprise la cave louée (à Mr Leblanc), en même temps que cet appartement.

Dixième lot

Le dixième lot comprend :

Un appartement composé de cinq pièces, cuisine, water-closet, au midi du précédent.

Figuré au plan du premier étage par une teinte rouge.

DEUXIEME ETAGE

Onzième lot

Le onzième lot comprend :

Un appartement au midi de ceux dudit étage, composé de cinq pièces, cuisine, water-closet.

Figuré au plan du deuxième étage par une teinte bleue.



Douzième lot

Le douzième lot comprend :

Un appartement au milieu de ceux dudit étage, composé de trois pièces, cuisine et water-closet.

Figuré au plan du deuxième étage par une teinte jaune.

La cave numéro cinq figurée au plan des caves par une teinte jaune.

Treizième lot

Le treizième lot comprend :

Un appartement au Nord de ceux dudit étage composé de six pièces, cuisine et water-closet.

Figuré au plan du deuxième étage par une teinte rose.

La cave numéro sept figurée au plan des caves par une teinte rouge.

TROISIEME ETAGE

Quatorzième lot

Le quatorzième lot comprend :

Un appartement au milieu de ceux dudit étage composé de cinq pièces, cuisine et water-closet.

Figuré au plan du troisième étage par une teinte bleu clair.

Quinzième lot

Le quinzième lot comprend :

Un appartement au nord de ceux dudit étage composé de cinq pièces, cuisine et water-closet.

Figuré sur le plan du troisième étage par une teinte jaune.

La cave numéro six figurée au plan des caves par une teinte jaune.

Seizième lot

Le seizième lot comprend :

Un appartement au midi de ceux dudit étage composé de quatre pièces, cuisine et water-closet et entrée.

Figuré au plan du troisième étage par une teinte rouge.

La cave numéro huit figurée au plan des caves par une teinte rose.



QUATRIEME ETAGE

Dix septième lot

Le dix septième lot comprend :

Un appartement au milieu de ceux dudit étage composé de cinq pièces, cuisine, water-closet et entrée.
Figuré au plan du quatrième étage par une teinte bleue.

Dix huitième lot

Le dix huitième lot comprend :

Un appartement au nord de ceux dudit étage composé de cinq pièces, cuisine, water-closet et entrée.
Figuré au plan du quatrième étage par une teinte jaune.

Dix neuvième lot

Le dix neuvième lot comprend :

Un appartement au midi de ceux dudit étage composé de cinq pièces, cuisine et water-closet.
Figuré au plan du quatrième étage par une teinte rouge.

PARTIE DE LA MAISON RUE EMMANUELLE PHILIBERT

REZ-DE-CHAUSSEE

Vingtième lot

Le vingtième lot comprend :

Un magasin au rez-de-chaussée ayant sa façade sur la rue Emmanuel Philibert et une porte sur la cour intérieure.
Figuré au plan du rez-de-chaussée par une teinte verte.

PREMIER ETAGE

Vingt et unième lot

Le vingt et unième lot comprend :

Un appartement situé au premier étage ayant sa façade sur la rue Emmanuel Philibert composé de trois pièces, cuisine et water-closet.
Figuré au plan du premier étage par une teinte bleue.



DEUXIEME ETAGE

Vingt deuxième lot

Le vingt deuxième lot comprend :

L'appartement situé au deuxième étage ayant sa façade sur la rue Emmanuel Philibert composé de deux pièces, cuisine et water-closet.
Figuré au plan du deuxième étage par une teinte verte.

TROISIEME ETAGE

Vingt troisième lot

Le vingt troisième lot comprend :

L'appartement situé au troisième étage ayant sa façade sur la rue Emmanuel Philibert composé de trois pièces, cuisine, water-closet et entrée.
Figuré au plan du troisième étage par une teinte verte.

QUATRIEME ETAGE

Vingt quatrième lot

Le vingt quatrième lot comprend :

L'appartement situé au quatrième étage ayant sa façade sur la rue Emmanuel Philibert composé de trois pièces, cuisine et water-closet (une des pièces forme entrée).
Figuré au plan du quatrième étage par une teinte verte.

CINQUIEME ETAGE

MANSARDES

Vingt cinquième lot

Le vingt cinquième lot comprend :

Les sept mansardes situées au fond du couloir en entrant par l'escalier de la rue Emmanuel Philibert, et au nord de celles de la maison.
Figurées au plan des mansardes par une teinte bleue.

Vingt sixième lot

Le vingt sixième lot comprend :

Les six autres mansardes situées au commencement du couloir en entrant par l'escalier de la rue Emmanuel Philibert au cabinet de débarras à côté du palier de cet escalier et water-closet.



Figurées par une teinte rose au plan des mansardes.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le comparant ès qualités, a établi ainsi qu'il suit les droits de propriété de chacun des futurs acquéreurs des lots dans l'immeuble sus désigné. Règlement déposé chez Me ROCHON, Notaire à Nice le 13 juin 1922 et enregistré au Bureau des Hypothèques de Nice le 7 août 1922, Volume 142 n°2.

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Article 1

Parties communes à l'ensemble des lots ci-dessus.

Les parties communes à l'ensemble des lots ci-dessus établis dans l'immeuble divisé comprendront :

La totalité du sol des parties construites (exception faite du sol de la cour intérieure comprise dans les premier et deuxième lots), tous les gros murs des façades, des pignons et de refend, les charpentes, la toiture, les têtes de cheminée, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (mais non compris les gardes corps, balustrades, rampes, barres d'appui des balcons et fenêtres ni les persiennes et leur accessoires), les canalisations de gaz, d'eau et d'électricité (sauf cependant pour les parties de ces diverses canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local ou appartement et affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement) les tuyaux de tout à l'égout, ceux d'écoulement des eaux pluviales (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local).

Et d'une manière générale, toutes les parties qui ne sont pas comprises dans les deux articles suivants ou affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires suivant ce qui va être dit ci-après ou qui sont communes selon la Loi ou l'usage.

Ces parties communes appartiendront aux propriétaires des lots dans la proportion ci-après :

au premier lot pour cinq/centièmes	5/100 ^{ème}
au deuxième lot pour quatre/centièmes	4/100 ^{ème}
au troisième lot pour cinq/centièmes	5/100 ^{ème}
au quatrième lot pour trois/centièmes	3/100 ^{ème}
au cinquième lot pour huit/centièmes	8/100 ^{ème}
au sixième lot pour un/centièmes	1/100 ^{ème}
au septième lot pour trois/centièmes	3/100 ^{ème}
au huitième lot pour deux/centièmes	2/100 ^{ème}
au neuvième lot pour six/centièmes	6/100 ^{ème}
au dixième lot pour quatre/centièmes	4/100 ^{ème}
au onzième lot pour cinq/centièmes	5/100 ^{ème}
au douzième lot pour trois/centièmes	3/100 ^{ème}

au treizième lot pour cinq/centièmes	5/100 ^{ème}
au quatorzième lot pour quatre/centièmes	4/100 ^{ème}
au quinzième lot pour quatre/centièmes	4/100 ^{ème}
au seizième lot pour quatre/centièmes	4/100 ^{ème}
au dix septième lot pour quatre/centièmes	4/100 ^{ème}
au dix huitième lot pour quatre/centième	4/100 ^{ème}
au dix neuvième lot pour quatre/centièmes	4/100 ^{ème}
au vingtième lot pour deux/centièmes	2/100 ^{ème}
au vingt et unième lot pour trois/centièmes	3/100 ^{ème}
au vingt deuxième lot pour trois/centièmes	3/100 ^{ème}
au vingt troisième lot pour trois/centièmes	3/100 ^{ème}
au vingt quatrième lot pour trois/centièmes	3/100 ^{ème}
au vingt cinquième lot pour quatre/centièmes	4/100 ^{ème}
au vingt sixième lot pour quatre/centimes	4/100 ^{ème}
total égal, cent/centième	100/100 ^{ème}

Article 2

Parties communes à l'ensemble des lots, huit à dix neuf inclus

Les parties communes seulement à l'ensemble des lots huit à dix neuf inclus.

L'entrée sur la rue Cassini, le vestibule, le réduit pour la poubelle, les escaliers, la cage d'escalier, les paliers, couloirs et corridors.

L'ascenseur, sa machinerie et accessoires.

La platine des parlophones sur rue

Le matériel du câble TV.

Ces parties communes appartiendront aux propriétaires desdits lots dans les proportions ci-après :

au huitième lot pour deux/quarante neuvièmes	2/49 ^{ème}
au neuvième lot pour six/quarante neuvièmes	6/49 ^{ème}
au dixième lot pour quatre/quarante neuvièmes	4/49 ^{ème}
au onzième lot pour cinq/quarante neuvièmes	5/49 ^{ème}
au douzième lot pour trois/quarante neuvièmes	3/49 ^{ème}
au treizième lot pour cinq/quarante neuvièmes	5/49 ^{ème}
au quatorzième lot pour quatre/quarante neuvièmes	4/49 ^{ème}
au quinzième lot pour quatre/quarante neuvièmes	4/49 ^{ème}
au seizième lot pour quatre/quarante neuvièmes	4/49 ^{ème}
au dix septième lot pour quatre/quarante neuvièmes	4/49 ^{ème}
au dix huitième lot pour quatre/quarante neuvièmes	4/49 ^{ème}
au dix neuvième lot pour quatre/quarante neuvièmes	4/49 ^{ème}
total égal à l'entier quarante neuf/quarante neuvièmes	49/49 ^{ème}



Article 3

Parties communes à l'ensemble des lots vingt et un à vingt quatre inclus

Les parties communes seulement à l'ensemble des lots vingt et un à vingt quatre inclus comprendront :

L'entrée sur la rue Emmanuel Philibert, le vestibule (le droit de passage dans ces entrées et vestibule étant réservé aux lots numéros un et deux) le réduit pour la poubelle, les escaliers, les paliers, couloirs et corridors, l'ascenseur, sa machinerie et accessoires, *la platine des parlaphones sur rue et le matériel du câble TV* mais seulement jusqu'au quatrième étage inclus (l'escalier et la cage d'escalier du quatrième étage aux mansardes appartenant exclusivement au vingt cinquième et vingt sixième lots).

Ces parties communes appartiendront aux propriétaires desdits lots dans les proportions suivantes :

au vingt et unième lot pour trois/douzièmes	3/12 ^{ème}
au vingt deuxième lot pour trois/douzièmes	3/12 ^{ème}
au vingt troisième lot pour trois/douzièmes	3/12 ^{ème}
au vingt quatrième lot pour trois/douzièmes	3/12 ^{ème}
total égal douze/douzièmes	12/12 ^{ème}

Article 4

Parties communes seulement aux lots numéros 1, 3, 12, 13, 15 et 16

Les parties communes seulement aux lots numéros un, trois, douze, treize, quinze et seize.

La descente et les couloirs des caves.

Ces parties communes appartiendront :

au premier lot pour deux/huitièmes	2/8 ^{ème}
au troisième lot pour deux huitièmes	2/8 ^{ème}
au douzième lot pour un/huitièmes	1/8 ^{ème}
au treizième lot pour un/huitièmes	1/8 ^{ème}
au quinzième lot pour un/huitièmes	1/8 ^{ème}
au seizième lot pour un/huitièmes	1/8 ^{ème}
total égal à l'entier huit/huitièmes	8/8 ^{ème}

Article 5

Parties communes seulement aux lots un et trois

Les parties communes seulement aux lots n° Un et Trois sont :
Les portes d'entrée sur la cour par les rue Emmanuel Philibert et Cassini.
Ces parties communes appartiendront par moitié à chacun de ces lots.



Article 6

Parties communes seulement aux lots vingt cinq et vingt six
(nouveaux lots 29 à 40)

*ARTICLE ANNULE PAR L'ACTE MODIFICATIF DU 16 MARS 1961 POUR
MEMOIRE*

Article 7

Parties communes seulement aux lots vingt et un à vingt quatre et vingt cinq, vingt six
(nouveaux lots 29 à 40)

VOIR ACTE MODIFICATIF DU 16 MARS 1961 POUR MEMOIRE

- II -

*AUX TERMES d'un acte reçu par Maître Gabriel MARTIN, Notaire à Nice le
16 mars 1961, publié au premier Bureau des Hypothèques de Nice le 26 mai 1961
volume 3097 numéro 11 bis.*

A COMPARU :

*Madame Marie Antoinette BOUTHOT, sans profession, demeurant à Nice, 13
rue Cassini, veuve de Monsieur André Vincent Emile MAURY.*

De nationalité française,

Née à Nevers le cinq juillet mil huit cent quatre vingt dix-sept.

*AGISSANT en qualité de syndic de l'immeuble sis à Nice rue Cassini numéro 13
et rue Emmanuel Philibert numéro 12 bis.*

*Fonction à laquelle elle a été nommée par délibération de l'assemblée des
copropriétaires en date du dix novembre mil neuf cent cinquante sept.*

*Laquelle préalablement au dépôt de pièces, objet des présentes, a d'abord exposé
ce qui suit :*

*1°) L'immeuble dénommé « STUDIO E COSTA » sis à Nice, quartier du Port,
rue Cassini numéro 13 à l'angle de la rue Emmanuel Philibert sur laquelle il porte en
outre le numéro 12 bis, comprenant :*

*Bâtiment d'angle en façade sur les deux voies ci-dessus à usage de commerce et
d'habitation élevé en faible partie (deux cents mètres carrés) sur caves et surplus terrain
plein d'un rez-de-chaussée, quatre étages carrés, cinquième étage mansardé.*

Cour avec construction légère

*D'une contenance superficielle de sept cent trente mètre carrés environ (730 m²),
anciennement cadastrée section D numéro 141p confrontant au nord le douze rue
Emmanuel Philibert, à l'est la rue Emmanuel Philibert, au sud ouest la rue Cassini, au
nord ouest le onze bis rue Cassini.*

*A fait l'objet d'un cahier des charges et règlement de copropriété dressé par
Maître ROCHON, Notaire à Nice, prédécesseur médiateur du notaire soussigné, le treize juin*



mil neuf cent vingt deux et transcrit au premier bureau des Hypothèques de Nice, le sept août mil neuf cent vingt deux, volume 142 numéro 2.

2°) Suivant délibération en date du dix neuf novembre mil neuf cent soixante, l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires dudit immeuble a décidé d'apporter diverses modifications au cahier des charges sus énoncé, lesquelles consistent en :

- L'autorisation donnée aux propriétaires des mansardes de vendre celles-ci par unité.*
 - Une modification des parties communes aux propriétaires des mansardes et aux propriétaires des lots vingt et un à vingt quatre inclus.*
 - Une nouvelle répartition des parties communes entre les propriétaires des mansardes.*
- Le mode de calcul de la contribution aux charges de copropriété par les propriétaires des mansardes.*
- La conversion, en millièmes, des parties communes à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.*

Ceci exposé

La comparante a déposé à Maître MARTIN, Notaire soussigné, et l'a requis de mettre au rang des minutes en date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits ou expéditions qu'il appartiendra, et en vue notamment de leur publication au premier bureau des Hypothèques de Nice, une copie certifiée conforme du procès verbal de l'assemblée générale extraordinaire tenue le dix neuf novembre mil neuf cent soixante par les copropriétaires de l'immeuble dont il s'agit, visée en l'exposé qui précède, et l'additif au cahier des charges dudit immeuble, dressé en exécution de cette assemblée, et certifié sincère et véritable ;

Ainsi que le plan, certifié sincère et véritable du cinquième étage de l'immeuble.

Lesquelles pièces, et le plan vont demeurer joints et annexés aux présentes, après mention le constatant.

En outre, l'additif sus énoncé, entraînant modification de la nomenclature des lots qui résulte du cahier des charges, elle a requis, conformément aux prescriptions du décret du sept janvier mil neuf cent cinquante neuf, le notaire soussigné de dresser un état récapitulatif de cette modification.

Déférant à la réquisition qui précède, le notaire soussigné a dressé un tableau résumant les modifications apportées à la division en lots de l'immeuble, en tenant compte des indications supplémentaires données par la comparante.

ANNEXES

1°) COMPTE RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU DIX NEUF NOVEMBRE MIL NEUF CENT SOIXANTE DE LA CI 13 RUE CASSINI ET 12 BIS RUE EMMANUEL PHILIBERT, A NICE;

Le dix neuf novembre mil neuf cent soixante, dans la salle du Café du Globe, avenue Jean Jaurès, à Nice, les copropriétaires se sont réunis sur convocation de Madame MAURY syndic.

Le syndic a dressé la feuille de présence des copropriétaires présents et des mandataires des copropriétaires absents, dont les pouvoirs ont été vérifiés.



Monsieur MARIE accepte la présidence de l'assemblée et Monsieur Honoré COLOMAS assure les fonctions de secrétaire ;

Le Président après pointage des voix constate :

Présents trente quatre pour cent de la propriété.

Représentés, quarante sept pour cent de la propriété

Soit au total quatre vingt un pour cent de la propriété (81%).

Le quorum étant atteint, le Président proclame la séance ouverte à quinze heures dix.

Madame MAURY, syndic, donne lecture du procès verbal de la réunion du seize juillet mil neuf cent soixante ;

Adopté à l'unanimité

Madame MAURY, syndic, informe l'assemblée que pour la quatrième fois, les propriétaires sont invités à statuer sur l'autorisation aux propriétaires des mansardes de vendre leurs mansardes par unité.

Cette décision est mise aux voix :

L'autorisation est donnée aux propriétaires des mansardes de vendre celles-ci par unité;

Le cahier des charges sera modifié en conséquence.

Adopté à l'unanimité des 81% de la copropriété.

Ordre du jour

Modification du cahier des charges en ce qui concerne notamment les mansardes et par suite la répartition des tantièmes.

Madame MAURY, syndic, informe l'assemblée que le règlement de copropriété chapitre troisième « Modification des choses communes » article premier précise ;

« Les choses communes déterminées comme il est dit plus haut, ne pourront être modifiées sans le consentement de la majorité des propriétaires à qui elles sont communes.

Ladite majorité fixée par le chapitre quatrième article trois, pour les lots vingt et un et vingt quatre, et chapitre quatre article cinq bis, pour les lots vingt cinq à vingt six. » (nouveaux articles 14 et 17)

Elle propose les décisions suivantes :

Les propriétaires des mansardes s'engagent tant pour eux-mêmes que pour leur acquéreurs éventuels, à participer aux frais d'entretien et de réfection de la cage d'escalier et de l'escalier de la rue Emmanuel-Philibert, ainsi que du vestibule et porte d'entrée dudit escalier dans les mêmes proportions que les lots vingt et un à vingt quatre.

Cette décision est mise aux voix ;

Et adoptée à l'unanimité des propriétaires des lots 21 à 24, 25 et 26.

Madame MAURY, syndic, demande à l'assemblée d'adopter la nouvelle répartition des charges en millièmes pour faciliter la répartition des charges des mansardes par unité.

Adoptée à l'unanimité.

La nouvelle répartition des charges communes entre les mansardes est adoptée à l'unanimité par les propriétaires des locaux mansardés.



2°) ADDITIF AU CAHIER DES CHARGES DRESSE EN EXECUTION DE LA DELIBERATION DU DIX NEUF NOVEMBRE MIL NEUF CENT SOIXANTE

1. Modification de la division du cinquième étage

Observation est faite, qu'en dépit des interdictions restreignant la libre disposition des mansardes par leur propriétaire, il a été aux termes d'un acte reçu par Maître GILETTA DE SAINT JOSEPH le vingt trois janvier mil neuf cent trente neuf, publié au premier bureau des hypothèques de Nice volume 1001 numéro 26, le premier février mil neuf cent trente neuf, procédé à la division du lot VINGT CINQ du cahier des charges formé de sept mansardes, en deux lots 27 et 28, le lot 27 comprenant les mansardes numéros 3, 4 et 5 et le lot 28 celles numéros 1, 2, 6, 7.

Si bien que la modification de la division du cinquième étage s'entend de l'abrogation de ces nouveaux lots 27 et 28 qui seront remplacés par les lots 29 à 32 inclus, et 39 et 40 et l'abrogation du lot VINGT SIX du cahier des charges qui sera remplacé par les lots 33 à 38 inclus.

Lot 29

Mansarde avec cuisine au fond du couloir, façade sur cour, figurée au plan du cinquième étage annexé à l'acte original par une teinte bleue et sous le numéro 27.

Lot 30

Mansarde avec cuisine, au fond du couloir ayant sa façade sur la rue Cassini, figurée au plan du cinquième étage sous une teinte rose et le numéro 28.

Lot 31

Mansarde avec cuisine ayant sa façade sur la rue Cassini, teintée en mauve et portant le numéro 29 au plan.

Lot 32

Mansarde de deux pièces et cuisine, façade sur la rue Cassini, figurant sous teinte rose et le numéro 30 au plan.

Lot 33

Mansarde avec cuisine, ayant sa façade sur la rue Cassini, figurée au plan sous le numéro 31 et teinte verte

Lot 34

Mansarde de deux pièces et cuisine, façade sur la rue Cassini, figurée sous teinte rose au plan où elle porte le numéro 32

Lot 35

Mansarde de deux pièces et cuisine, ayant sa façade sur la rue Emmanuel Philibert figurée sous teinte bleue et le numéro 33 au plan.



Lot 36

Mansarde avec cuisine, ayant sa façade sur la rue Emmanuel Philibert, figurée sous teinte verte et le numéro 34 au plan.

Lot 37

Mansarde avec cuisine et débarras ayant sa façade sur la rue Emmanuel Philibert, figurée sous teinte verte et le numéro 35 au plan.

Lot 38

Mansarde avec façade sur cour, figurée au plan, par une teinte mauve et le numéro 36.

Lot 39

Mansarde avec cuisine ayant sa façade sur cour, et figurée au plan sous teinte verte et le numéro 37.

Lot 40

Mansarde avec cuisine, ayant sa façade sur la cour, figurée au plan, sous teinte rose et le numéro 38.

2. Parties communes seulement aux lots 29 à 40 ci-dessus désignés

A. L'article six chapitre 1^{er} du cahier des charges du 13 juin 1922 est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Parties communes, seulement aux lots 29 à 40 inclus (ex 25 et 26).

Le palier du cinquième étage et le couloir des mansardes.

Ces parties communes appartiennent aux propriétaires des mansardes dans les proportions suivantes :

29 ^{ème} lot pour	13/175 ^{ème}
30 ^{ème} lot pour	15/175 ^{ème}
31 ^{ème} lot pour	15/175 ^{ème}
32 ^{ème} lot pour	18/175 ^{ème}
33 ^{ème} lot pour	15/175 ^{ème}
34 ^{ème} lot pour	18/175 ^{ème}
35 ^{ème} lot pour	18/175 ^{ème}
36 ^{ème} lot pour	14/175 ^{ème}
37 ^{ème} lot pour	17/175 ^{ème}
38 ^{ème} lot pour	10/175 ^{ème}
39 ^{ème} lot pour	10/175 ^{ème}
40 ^{ème} lot pour	12/175 ^{ème}
Total égal	175/175 ^{ème}



B. L'article cinq bis du chapitre quatre du cahier des charges est également modifié en conséquence.

3. Parties communes à l'ensemble des lots 21 à 24 et 29 à 40 inclus.

A. Il est ajouté un article sept au chapitre premier du cahier des charges.

Article 7

Parties communes aux lots 21 à 24 et 29 à 40 inclus.

Les parties communes à ces lots sont :

L'entrée sur la rue Emmanuel Philibert, le vestibule, le réduit pour la poubelle, les escaliers et cages d'escaliers, les paliers.

Elle sont réparties par moitié entre les lots 21 à 24 et 29 à 40 inclus.

La répartition de la moitié concernant les lots 21 à 24 se fera selon les règles établies au cahier des charges pour ces lots (Article trois, chapitre Premier) celle de la moitié concernant les lots 29 à 40 inclus se fera suivant le tableau inclus à l'article six nouveau du cahier des charges, tel qu'il est ci-dessus rédigé.

B. Les articles trois et cinq bis du chapitre quatre et l'article trois du chapitre premier du cahier des charges sont également modifiés en conséquence. (nouveaux articles 14 et 17)

4. Parties communes et charges incombant à l'ensemble des lots de l'immeuble.

A. L'article premier du chapitre premier du cahier des charges est modifié comme suit :

Les parties communes à l'ensemble des lots sont exprimées en millièmes.

B. En ce qui concerne les charges communes à l'ensemble de l'immeuble,

Les lots 29 à 40 devront y contribuer suivant la proportion établie ci-dessous :

29 ^{ème} lot pour	13/1000 ^{ème}
30 ^{ème} lot pour	15/1000 ^{ème}
31 ^{ème} lot pour	15/1000 ^{ème}
32 ^{ème} lot pour	18/1000 ^{ème}
33 ^{ème} lot pour	15/1000 ^{ème}
34 ^{ème} lot pour	18/1000 ^{ème}
35 ^{ème} lot pour	18/1000 ^{ème}
36 ^{ème} lot pour	14/1000 ^{ème}
37 ^{ème} lot pour	17/1000 ^{ème}
38 ^{ème} lot pour	10/1000 ^{ème}
39 ^{ème} lot pour	10/1000 ^{ème}
40 ^{ème} lot pour	12/1000 ^{ème}
Total égal	175/1000^{ème}

Cette répartition, bien que liée à une nouvelle ventilation des parties communes, laquelle devra être réalisée par l'assemblée des copropriétaires après la vente de la



dernière mansarde, trouvera avant cette modification du cahier des charges, l'application suivante :

Dès la première cession d'une mansarde, le nouveau propriétaire de cette mansarde versera une participation aux charges communes à l'ensemble de l'immeuble, calculée proportionnellement au barème ci-dessus.

~~La différence entre la somme ainsi arrêtée et la quote-part qui lui aurait incombé d'après l'article premier du cahier des charges et l'article six nouveau dudit cahier des charges, sera tant que la nouvelle répartition des parties communes n'aura pas été régularisée, versée dans la caisse commune à titre de plus value, laquelle plus value sera utilisée selon la meilleure convenance de la copropriété ;~~

Les propriétaires actuels des mansardes continueront d'être soumis à l'ancien régime jusqu'à la cession de leurs mansardes.

5. Suppression pure et simple de l'alinéa deux, du paragraphe « Mansardes » de l'article trois de la section première, du chapitre trois du cahier des charges du 13 juin 1922 interdisant de vendre les mansardes à d'autres que les propriétaires de la maison (nouveau chapitre 2 art 9-3).

TABLEAU RECAPITULATIF

anc. n ^{os} lots	étage	composition des lots	PC seules mansardes	PC mansardes et lots 21, 22, 23, 24	PC ensemble immeuble	observations
26	5 ^{ème}	Les 6 mansardes au commencement du couloir en entrant par l'escalier rue Philibert, (teinte rose au plan du c. des ch.)	2/4	—	4/100 ^{ème}	Annulé et remplacé par les lots 33 à 38 ci-après
27	5 ^{ème}	mansardes n ^{os} 3, 4 et 5 provenant de la division du lot 25 du cahier des charges qui comprenait les 7 mansardes au fond du couloir en entrant par l'escalier de la rue Philibert (teinte bleue au c. des ch.)	1/4	—	2/100 ^{ème}	Annulé et remplacé par les lots 29, 30, 31 ci-après Ex lot 25
28	5 ^{ème}	mansardes 1, 2, 6, 7 provenant de la division du lot 25 du cahier des charges	1/4		2/100 ^{ème}	annulé et remplacé par les lots 32, 39 et 40 ci-après. Ex lot 25
29	5 ^{ème}	mansarde avec cuisine (teinte bleue au plan) et n ^o 27	13/175	13/350	13(80/1000 ^{ème}) 175	issu de la division du lot 27 ci-dessus annulé correspondant à la mansarde n ^o 5 du plan annexé à l'acte Me GILLETTA précité

anc. n ^{os} lots	étage	composition des lots	PC seules mansardes	PC mansardes et lots 21, 22, 23, 24	PC ensemble inuneuble	observations
30	5 ^{ème}	Mansarde avec cuisine (teinte rose et n ^o 28 au plan)	15/175	15/350	15(80/1000 ^{ème}) 175	issu de la division du lot 27 ci-dessus annulé (n ^o 4 au plan annexé à l'acte GILLETTA)
31	5 ^{ème}	mansarde avec cuisine (teinte mauve et n ^o 29 au plan)	15/175	15/350	15(80/1000 ^{ème}) 175	issu de la division du lot 27 ci-dessus annulé (portant le n ^o 3 au plan annexé à l'acte de Me GILLETTA sus visé)
32	5 ^{ème}	mansarde avec 2p. cuisine (teinte rose et n ^o 30 du plan)	18/175	18/350	18(80/1000 ^{ème}) 175	issu de la division du lot 28 ci-dessus annulé (mansardes portant les n ^o 1 et 2 au plan à l'acte de Me GILLETTA)
33	5 ^{ème}	mansarde et cuisine (teinte verte et n ^o 31 au plan)	15/175	15/350	15(80/1000 ^{ème}) 175	issu de la division du lot 26 ci-dessus annulé
34	5 ^{ème}	mansarde 2p. cuisine (teinte rose et n ^o 32 du plan)	18/175	18/350	18(80/1000 ^{ème}) 175	issu de la division du lot 26 ci-dessus annulé
35	5 ^{ème}	mansarde de 2p. cuisine (teinte bleue et n ^o 33 du plan)	18/175	18/350	18(80/1000 ^{ème}) 175	issu de la division du lot 26 ci-dessus annulé
36	5 ^{ème}	mansarde avec cuisine (teinte rose au plan et n ^o 34)	14/175	14/350	14(80/1000 ^{ème}) 175	issu de la division du lot 26 ci-dessus annulé
37	5 ^{ème}	mansardes avec cuis. et débarras (teinte verte sur le plan et n ^o 35)	17/175	17/350	17(80/1000 ^{ème}) 175	issu de la division du lot 26 ci-dessus annulé
38	5 ^{ème}	mansarde (teinte mauve et n ^o 36 au plan)	10/175	10/350	10(80/1000 ^{ème}) 175	issu de la division du lot 26 ci-dessus annulé
39	5 ^{ème}	mansarde et cuis. (teinte verte et n ^o 37 du plan)	10/175	10/350	10(80/1000 ^{ème}) 175	issu de la division du lot 28 ci-dessus annulé (mansarde portant le n ^o 7 au plan acte GILLETTA)
40	5 ^{ème}	mansarde avec cuisine (teinte rose au plan et n ^o 30)	12/175	12/350	12(80/1000 ^{ème}) 175	issu de la division du lot 28 ci-dessus annulé (mansarde portant le n ^o 6 au plan annexé à l'acte de Me GILLETTA sus énoncé)

- III -

AUX TERMES d'un acte reçu par Maître Gabriel MARTIN, Notaire à Nice le 16 mars 1961, publié au premier Bureau des Hypothèques de Nice le 13 octobre 1961, volume 3194 numéro 22.



A COMPARU

Madame Marie Antoinette BOUTHOT, sans profession, demeurant à Nice, 18 boulevard Joseph Garnier, veuve de Monsieur André Vincent Emile MAURY.

Née à Nevers le 5 juillet 1897

Agissant en qualité de syndic de l'immeuble sis à Nice, rue Cassini n°13 et rue Emmanuel Philibert n°12 bis, fonction à laquelle elle a été nommée par délibération de l'Assemblée des copropriétaires en date du dix novembre mil neuf cent cinquante sept.

LAQUELLE a d'abord exposé ce qui suit :

Par acte du seize mars mil neuf cent soixante et un, le notaire soussigné, requis par la comparante, a notamment constaté le dépôt au rang de ses minutes des pièces suivantes intéressant la copropriété de l'immeuble précité sis à Nice, 13 rue Cassini et 12 bis rue E. Philibert, comprenant cour avec constructions légères et un bâtiment à l'angle des deux voies, élevé partie sur caves, partie sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et cinq étages, le cinquième étant mansardé, le tout cadastré section B n°141p.

Soit :

1°) Une copie du procès verbal de la délibération de l'Assemblée des copropriétaires tenue le dix neuf novembre mil neuf cent soixante.

2°) Et le modificatif au cahier des charges de l'immeuble qui avait été établi par Maître ROCHON, prédécesseur médiateur du notaire soussigné, le treize juin mil neuf cent vingt deux et transcrit au premier bureau des Hypothèques de Nice le sept août suivant, volume 142 n°2, dressé en exécution des décisions prises par l'Assemblée dont il vient d'être question ; décisions parmi lesquelles figure la suppression pure et simple du paragraphe du cahier des charges interdisant la vente des mansardes à d'autres que les copropriétaires de la maison, leur cession pouvant être désormais librement et indifféremment consentie aux copropriétaires ou à des non copropriétaires.

Ceci exposé,

Il est passé à la déclaration rectificative, objet des présentes.

**RECTIFICATION A L'ACTE DE DEPOT
DU SEIZE MARS MIL NEUF SOIXANTE ET UN**

Madame MAURY déclare par les présentes que c'est à tort et par erreur si dans la copie du procès verbal des délibérations de l'Assemblée sus visée remise à Maître MARTIN, notaire soussigné, et déposée comme il vient d'être indiqué le seize mars mil neuf cent soixante et un, au rang de ses minutes,

Il a été omis de rapporter la décision des copropriétaires autorisant la cession des mansardes à toute personne qu'elle soit ou non copropriétaire de l'immeuble et supprimant en conséquence purement et simplement le paragraphe du cahier des charges énonçant cette interdiction.

A l'appui de cette déclaration, elle a représenté au notaire soussigné une nouvelle copie du procès-verbal de la délibération dont il s'agit.

Laquelle pièce, certifiée sincère et véritable par Madame MAURY demeurera annexée à l'acte original après mention



- IV -

AUX TERMES d'un acte reçu par Maître Michel SERVAN, Notaire à Nice le 12 février 1985, publié au premier Bureau des Hypothèques de Nice le 6 mars 1985, volume 7558 AP numéro 10 par lequel,

*Monsieur Guy André Octave MAURY, retraité, demeurant à Nice, 60 chemin du Vallon Barla, veuf non remarié de Madame Anne-Marie Paulette POMIAN.
Né à Bordeaux (Gironde) le 28 avril 1918.*

VEND à :

Monsieur Paul Marius MAISTRE, conseil juridique et fiscal, demeurant à Nice, 15 avenue Georges Clémenceau, Résidence Parc de l'Escurial, divorcé non remarié de Madame Hélène Thérèse Pierrette FARAUT suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Nice le 29 novembre 1983, mentionné en marge de son acte de naissance le 22 avril 1983.

Né à Nice le 7 février 1931.

Les biens immobiliers dont la désignation suit.

Préalablement à cette vente concernant une partie du lot n° ONZE d'un immeuble situé à Nice, 13 rue Cassini, dont Monsieur MAURY entend conserver le surplus, les parties ont établi de la manière suivante le modificatif à l'état descriptif de division dudit immeuble.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DESIGNATION DE L'ENTIER IMMEUBLE

Un immeuble à usage de commerce et d'habitation sis à Nice (Alpes-Maritimes), 13 rue Cassini, à l'angle de la rue Emmanuel Philibert, où il porte le numéro 12 bis, comprenant :

- Bâtiment d'angle en façade sur les deux voies à usage de commerce et d'habitation élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de quatre étages, cinquième étage mansardé.

- Cour avec construction légère.

porté au cadastre rénové de ladite commune section KO numéro 256 bâti « 13 rue Cassini » (12 bis rue Emmanuel Philibert), d'une superficie en sol de 7 ares 57 centiares, anciennement cadastré section B numéro 141 p,

Ayant fait l'objet :

- D'un cahier des charges avec règlement de copropriété dressé par Maître ROCHON, alors notaire à Nice, le 13 juin 1922, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nice le 7 août 1922 volume 142 numéro 2.

- D'un modificatif audit cahier des charges déposé au rang des minutes de Maître MARTIN, alors notaire à Nice, le 16 mars 1961 publié au premier bureau des Hypothèques de Nice le 26 mai 1961 volume 3097 numéro 11 bis.

- D'un rectificatif dressé par ledit Maître MARTIN le 22 septembre 1961 publié au premier bureau des Hypothèques de Nice le 13 octobre 1961 volume 3194 numéro 22.

↑
F

DESIGNATION DU LOT A DIVISER

PARTIES DIVISEES :

*Un réduit situé sous l'escalier de la rue Emmanuel Philibert au rez-de-chaussée.
Et un appartement sis au deuxième étage dont la porte d'entrée est à gauche en montant l'escalier partant de la rue Cassini se composant de : hall d'entrée, dégagement, cinq pièces, cuisine, penderie, water-closet et débarras.*

Formant le lot numéro ONZE du cahier des charges avec règlement de copropriété sus énoncé.

Observation faite que l'appartement dont s'agit comprend en outre, une petite pièce obscure sans lumière, à usage de salle de bains, et les accessoires d'une salle de bains.

PARTIES COMMUNES :

Et les CINQ/CENTIEMES (5/100^e) indivis du terrain et des parties communes du bâtiment.

Telles que ces parties communes seront décrites et déterminées dans le cahier des charges avec règlement de copropriété précité.

Le lot n° ONZE ci-dessus désigné est divisé en deux nouveaux lots devant porter les numéros QUARANTE ET UN et QUARANTE DEUX, et par voie de conséquence, le lot n° ONZE est annulé.

DESIGNATION DU LOT N° QUARANTE ET UN :

Un appartement situé au deuxième étage dudit immeuble, comprenant deux pièces principales, avec hall commun avec l'appartement contigu.

Avec un réduit situé sous l'escalier de la rue Emmanuel Philibert au rez-de-chaussée.

Et le UN/CENTIEME indivis du sol et des parties communes dudit bâtiment.

DESIGNATION DU LOT N° QUARANTE DEUX :

Un appartement situé au deuxième étage dudit immeuble, comprenant quatre pièces principales, cuisine, salle de bains, water-closet, avec hall commun avec l'appartement contigu.

Et les QUATRE/CENTIEMES indivis du sol et des parties communes dudit bâtiment.

PLAN

Aux présentes est demeuré annexé un plan dudit appartement à l'échelle de 0,01 dressé par Monsieur MALAUSSENA, architecte à Nice.



TABLEAU RECAPITULATIF

Le tableau récapitulatif résumant lesdites modifications est établi ci-après :

<i>N° du lot</i>	<i>Bâtiment Escalier</i>	<i>Etage</i>	<i>Nature du lot</i>	<i>Quote-part</i>	<i>Concordance</i>
<i>11</i>	<i>Unique</i>	<i>2^{ème}</i>	<i>Appartement</i>	<i>5/100°</i>	<i>divisé en 2 lots et supprimé</i>
<i>41</i>	<i>"</i>	<i>"</i>	<i>Appartement</i>	<i>1/100°</i>	<i>Partie ex lot 11</i>
<i>42</i>	<i>"</i>	<i>"</i>	<i>Appartement</i>	<i>4/100°</i>	<i>Partie ex lot 11</i>

- V -

CES FAITS EXPOSES ; il est donc passé à l'acte rectificatif conformément aux dispositions de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (LOI SRU) et des textes subséquents.

Dorénavant, les copropriétaires devront respecter le règlement suivant qui annule et remplace tout règlement antérieur.

Il est ici précisé que les novations relatives à ou aux dits actes antérieurs sont présentés en caractères italiques.

OBJET DU NOUVEAU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement est dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par les lois postérieures, et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié par les décrets postérieurs dont le dernier en date n° 2005-240 du 14 mars 2005, portant réglementation de ladite loi, dans le but :

1°) De mettre à jour la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

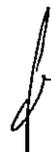
2°) De définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 1^{er} du décret n°67-223 du 17 mars 1967 précité, de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.

3°) De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.

4°) D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.

5°) Et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26b de la loi n°65-55 du 10 juillet 1965



seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du Livre II du code civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie aux actes par ses caractères ou sa situation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale dans les conditions légales.

CHAPITRE I

PARTIES APPARTENANT EXCLUSIVEMENT A CHAQUE PROPRIETAIRE OU PARTIES PRIVATIVES

Chacun des futurs acquéreurs de la maison sus désignée aura la propriété exclusive et particulière des parties de maison comprise dans le lot par lui acquis, suivant désignation ci-dessus établie pour chacun des lots séparément.

Article 7

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des « parties privatives ».

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que, notamment :

- les carrelages, dalles et, en général, tous revêtements ;
- les plafonds et les parquets (à l'exception des gros œuvres qui sont « parties communes ») ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes, volets, stores et rideaux roulants, les appuis de fenêtres, les balcons particuliers, les garde-corps, balustrades et barres d'appui des balcons, ainsi que le revêtement de ces derniers ;
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage ;
- les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilettes et water-closets ;
- les installations de la cuisine, évier, etc. ;
- les placards et penderies ;
- l'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces, papiers, tentures et décors ;
- et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros œuvre, et les séparations des caves sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Pour l'application des dispositions du règlement de copropriété énoncées ci-après, sont assimilés aux parties privatives les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé.

CHAPITRE II

DESTINATION DE L'IMMEUBLE ET USAGE DE SES PARTIES

Article 8

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation. Toutefois les boutiques situées au rez-de-chaussée et formant les lots numéros 1 à 7 et 20 pourront être utilisés à usage commercial.

Article 9

Division des locaux et appartements

1. REZ-DE-CHAUSSEE

Chaque propriétaire des locaux, magasins et autres du rez-de-chaussée aura la faculté de diviser lesdits locaux en plusieurs locaux mais malgré la division desdits locaux, il ne pourra être ouvert de portes nouvelles ou ouvertures sur les entrées et vestibules, ni créé de nouvelles fenêtres ou autres ouvertures dans les murs extérieurs, sauf toutefois l'acquéreur du troisième lot qui aura le droit d'ouvrir une porte dans le mur séparant son arrière magasin de la partie de cour comprise dans ce lot.

2. APPARTEMENTS

Il est interdit à chaque propriétaire des appartements de diviser son appartement en plusieurs appartements, la maison ne devant servir dans l'intérêt des futurs acquéreurs qu'à des loyers d'une certaine importance.

3. MANSARDES

Les propriétaires des mansardes auront la faculté d'y faire tous les changements et divisions qui leur conviendront mais sans nuire en quoi que ce soit, soit à la solidité des murs ou de la toiture, soit aux appartements du quatrième étage et ce dans les conditions du 1^{er} alinéa de l'article dix du présent chapitre.

La cession de mansarde à toute personne copropriétaire dans l'immeuble ou non est autorisée.



Article 10

Usage des parties privatives

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

a. Occupation et usage des locaux et appartements

Les locaux et appartements ne pourront être occupé que par des personnes de bonne vie et mœurs qui devront veiller à ne rien faire ni exploiter aucun commerce qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

a-1- Le rez-de-chaussée

1. Bien que le rez-de-chaussée soit à usage de commerce et industrie, il ne pourra jamais y être établi,

a. Aucun établissement dangereux, insalubre ou immoral.

b. Aucun établissement qui par son bruit, l'odeur ou les émanations pourraient nuire aux voisins notamment scierie mécanique, dépôt ou magasin de bois et charbons, de chiffons, d'essence ou de pétrole.

c. Aucun hôtel meublé ou location en meublé

d. Aucun café chantant, café concert, cinématographe, salle de bal ou de danses, de spectacle de réunions publiques, ni établissement de nuit.

e. Aucune blanchisserie, ou établissement de bains.

f. Aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage-femme prenant des pensionnaires, cliniques, établissements de désinfection.

g. Aucune poissonnerie.

2. Il est formellement prescrit que les clients et personnels ne pourront passer dans le vestibule de l'entrée donnant sur les rues Cassini et Philibert, l'accès des boutiques magasins et locaux commerciaux et industriels devant avoir lieu uniquement sur la rue qui servira à l'entrée et à la sortie des marchandises, caisses et autres objets à l'usage de ces commerces à l'exclusion des portes donnant sur les vestibules des entrées sur les rues Philibert et Cassini, sauf le droit de passage accordé aux lots un et trois par le vestibule et l'entrée donnant sur la rue Emmanuel Philibert ainsi qu'il va être rappelé ci-après.

3. Plus spécialement en ce qui concerne l'entrée, la sortie des marchandises, caisses ou objets de quelque nature qui soient dans les arrières magasins, caves, remises et parties de cour, comprises dans les lots numéros un et trois, ces entrées et sortie ne pourront jamais se faire par le vestibule de l'entrée donnant sur la rue

Cassini mais par la porte sur ladite rue des magasins ou par l'entrée et le vestibule de la partie de maison donnant sur la rue Emmanuel Philibert dans lequel passage a été réservé audit lots numéros un et trois à cet effet.

4. Dans le cas d'installation de commerce nécessitant l'établissement de fours à cuire, ces fours devront être établis de façon à éviter tout danger d'incendie et sans qu'il puisse en résulter une gêne pour les autres propriétaires, notamment en ce qui concerne l'inconfort pouvant résulter de la chaleur de la fumée.

Ces fours seront construits sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble dont les vacations seront supportées par le propriétaire qui fera exécuter les travaux.

5. Dans le cas où les commerces et industries qui seront exploités dans l'immeuble consisteraient un risque d'incendie plus grave ou réputé tel par les Compagnie assurant l'immeuble, que ceux ci-dessus désignées, l'augmentation des primes qui en résulteraient pour l'immeuble, serait supportée par les propriétaires des locaux où se trouveraient les commerces ou industries constituant des risques aggravants chacun en raison de la gravité de son propre risque.

6. Les personnes occupant le rez-de-chaussée pourront y faire mais seulement devant la façade tous étalages en se conformant aux règlements administratifs, mais sans pouvoir empêcher aucunement le libre accès à la maison, à cet effet les propriétaires des magasins des lots trois et quatre, ne pourront faire d'étalage ni déposer quoi que ce soit au-delà d'une ligne perpendiculaire au mur de la façade sur rue et supposée tirées à soixante dix centimètres de l'arrête de ce mur à droite de la porte d'entrée de la maison, sur la rue Cassini.

a-2- Les appartements

1. En ce qui concerne les appartements et mansardes, ils devront être occupés bourgeoisement ou servir à des professions libérales ne devant jamais gêner en quoi que ce soit les propriétaires voisins.

2. Pour le cas où il serait exercé une profession libérale, une simple plaque de marbre de trente centimètres sur vingt cinq au maximum pourra être placée près de la porte d'entrée sur la rue pour indiquer la profession exercée.

Il ne pourra en outre jamais y être établi :

- a. Aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral.
- b. Aucun établissement industriel ou commercial comportant l'emploi de moteurs.
- c. Aucun établissement qui par son bruit, l'odeur ou les émanations pourraient nuire aux voisins.
- d. Aucun hôtel meublé ou location en meublé
- e. Aucun café chantant, café concert, cinématographe, salle de bal ou de danses, de spectacles ou de réunions publiques, ni aucun établissement de nuit.
- f. Aucune blanchisserie ou établissement de bains.
- g. Aucun hôpital, maison de santé, maternité, sage-femme prenant des pensionnaires, cliniques, établissements de désinfection

Rien ne s'opposera à ce que deux ou plusieurs industries en chambre ou professions libérales de même nature soient exercées dans les appartements.

b. Location

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement.

Les baux ou engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, mais la location non professionnelle en meublé d'appartements entiers est autorisée.

c. Bruits

L'utilisation d'appareils audiovisuels ne doit pas entraîner de bruit perceptible par les voisins.

Tous bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

d. Animaux

Les animaux, mêmes domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible sont interdits. Les chiens et chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, les animaux ne devront errer dans les parties communes.

Les propriétaires de chiens susceptibles d'être dangereux (de première ou deuxième catégorie selon l'article 211-1 du Code rural) devront être obligatoirement muselés et tenus en laisse dans les parties communes.

e. Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis.

Il ne pourra être établi sur les façades des appartements, aucun auvent, tente, toile, marquise, store extérieur et généralement rien qui change en quoi que ce soit l'aspect des façades ou détruire l'harmonie ou l'uniformité de la maison.

f. Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une

façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une « partie privative », sans l'autorisation de l'assemblée générale.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

Il en sera de même pour les modifications concernant les peintures extérieures y compris celles des portes d'entrée des appartements lesquelles devront être refaites toutes les fois que besoin sera à défaut d'accord sur la nécessité de la réfection des peintures, la majorité fixée comme il est dit ci-après statuera. Toutefois, ces restrictions ne seront pas applicables en ce qui concerne les locaux du rez-de-chaussée dont les propriétaires pourront et à toute époque modifier la peinture mais cette peinture sera toujours à leur frais.

Les propriétaires des mansardes ne seront pas tenus des obligations qui précèdent relative à la peinture ou à l'entretien des portes des mansardes.

g. Antennes

Une antenne collective radio et une antenne collective de télévision pourront être installées sur le toit du bâtiment. Le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

Tout occupant d'un lot peut faire installer une antenne réceptrice de radiodiffusion individuelle dans la mesure où il obtient l'autorisation du syndic. Préalablement aux travaux d'installation et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'occupant doit formuler une demande auprès du syndic comportant une description détaillée des travaux à entreprendre, assortie, s'il y a lieu d'un schéma ou d'un plan ainsi que la nature du ou des services de télévision dont la réception serait obtenue à l'aide de l'antenne individuelle. Il importe d'indiquer que l'antenne ne pourra être installée que sur le toit de l'immeuble.

A défaut de respect de ces formalités, le syndic sera bien fondé à s'opposer à l'installation de cette antenne.

h. Plaques indicatrices et enseignes

L'opposition provisoire d'écriteaux, la mise en vente ou en location d'un lot pourra être autorisée par le syndicat.

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque, sauf pour les lots de magasins et commerces du rez-de-chaussée.

i. Réparations et entretien – Accès des ouvriers

Les copropriétaires devront accepter sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux « parties communes » quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

La diminution définitive de la valeur du lot, les troubles de jouissance grave, même temporaires ou encore les dégradations consécutives à l'exécution de réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes pourront donner lieu au versement d'une indemnité qui ne pourra être allouée, à défaut d'accord amiable, que par un jugement de la juridiction civile compétente.

Tous les copropriétaires tant dans la cour que des appartements, magasins, mansardes et autres locaux devront supporter sans indemnité tous échafaudages nécessaires pour la réfection, la peinture ou le recrépissage des façades ainsi que la réparation et réfection de la toiture.

j. Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

k. Boîtes aux lettres

En fonction de l'organisation de l'immeuble, il a été installé dans les entrées un nombre de boîtes aux lettres égal à celui des lots, d'un modèle arrêté par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans l'autorisation de l'assemblée générale.

l. Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le syndic.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

m. Ramonages

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente, ou appareils à gaz ou à hydrocarbure liquéfié est formellement interdite.

Le branchement de hottes électriques sur les ventilations de la copropriété est interdit.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

n. Surcharge des planchers.

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



o. Modifications

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

Toutefois, les travaux, affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci, devront être préalablement autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'assemblée générale aura toute compétence pour subordonner son autorisation à des conditions particulières (contrôle des travaux par un architecte, souscription d'une police d'assurance spéciale, versement d'une indemnité au syndicat des copropriétaires,...). L'autorisation ainsi donnée par l'assemblée générale n'étant conférée que sous réserve de la conformité des travaux envisagés avec la réglementation existante.

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

Article 11

Usage des « parties communes »

Chacun des copropriétaires usera librement des « parties communes » suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, vestibules, paliers et escaliers, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et, spécialement, veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter les matériaux et approvisionnements quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Les livraisons dans l'immeuble, des provisions, matières sales ou encombrantes, etc., devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient des éléments d'équipement communs

ou d'autres locaux privés, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc... y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, etc... devra en tout temps, laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent et pourront grever la copropriété, qu'elles résultent des titres de propriété, du présent règlement, des termes du permis de construire, des dispositions légales et réglementaires ou de la situation naturelle des lieux.

CHAPITRE III

CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Il est fait distinction entre les charges communes à l'ensemble de l'immeuble et à celles communes seulement à certains lots selon la distinction des choses communes faites sous le chapitre premier.

Article 12

Charges communes à l'ensemble des lots

Les charges communes à l'ensemble des lots ci-dessus établis comprendront notamment les frais et dépenses suivants :

1. Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit auxquels seront assujetties toutes les choses ou parties communes de l'ensemble de la maison telles qu'elles ont été déterminées sous le chapitre premier qui précède.

2. Les frais de répartition de toute nature grosses ou menues à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs dans les parties de l'intérieur de chaque magasin, appartement ou local en dépendant), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (mais non aux gardes corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres, persiennes et accessoires des persiennes), aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité (sauf cependant pour ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque magasin, appartement ou local en dépendant) et affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque magasin ou appartement), aux tuyaux du tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque magasin, appartement ou local en dépendant).

3. Les frais de ravalement, peinture ou recrépissage des façades (exception faite des frais concernant les devantures des magasins qui resteront à la charge respective de chacun des propriétaires de ces magasins).

4. Les salaires et charges de la personne assurant le nettoyage et l'entretien des parties communes.



5. La rétribution allouée au Syndic, à l'architecte de l'immeuble, etc.

6. les frais de boîtes à ordures et poubelles de la maison et des divers ustensiles nécessaires pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble.

7. L'assurance de l'immeuble contre l'incendie, *dégâts des eaux* et risques divers

Tous les frais et dépenses dont il est parlé ci-dessus seront à la charge de chaque copropriétaire des lots dans les proportions pour lesquelles chacun d'eux est propriétaire des parties communes c'est-à-dire du propriétaire :

1 ^{er} lot pour cinq/centièmes	5/100 ^{ème}
2 ^{ème} lot pour quatre/centièmes	4/100 ^{ème}
3 ^{ème} lot pour cinq/centièmes	5/100 ^{ème}
4 ^{ème} lot pour trois/centièmes	3/100 ^{ème}
5 ^{ème} lot pour huit/centièmes	8/100 ^{ème}
6 ^{ème} lot pour un/centièmes	1/100 ^{ème}
7 ^{ème} lot pour trois/centièmes	3/100 ^{ème}
8 ^{ème} lot pour deux/centièmes	2/100 ^{ème}
9 ^{ème} lot pour six/centièmes	6/100 ^{ème}
10 ^{ème} lot pour quatre/centièmes	4/100 ^{ème}
12 ^{ème} lot pour trois/centièmes	3/100 ^{ème}
13 ^{ème} lot pour cinq/centièmes	5/100 ^{ème}
14 ^{ème} lot pour quatre/centièmes	4/100 ^{ème}
15 ^{ème} lot pour quatre/centièmes	4/100 ^{ème}
16 ^{ème} lot pour quatre/centièmes	4/100 ^{ème}
17 ^{ème} lot pour quatre/centièmes	4/100 ^{ème}
18 ^{ème} lot pour quatre/centièmes	4/100 ^{ème}
19 ^{ème} lot pour quatre/centièmes	4/100 ^{ème}
20 ^{ème} lot pour deux/centièmes	2/100 ^{ème}
21 ^{ème} lot pour trois/centièmes	3/100 ^{ème}
22 ^{ème} lot pour trois/centièmes	3/100 ^{ème}
23 ^{ème} lot pour trois/centièmes	3/100 ^{ème}
24 ^{ème} lot pour trois/centièmes	3/100 ^{ème}
29 ^{ème} à 32 ^{ème} , 39 ^{ème} et 40 ^{ème} lots pour quatre/centièmes (ex 25)	4/100 ^{ème}
33 ^{ème} à 38 ^{ème} lots pour quatre/centièmes (ex 26)	4/100 ^{ème}
41 ^{ème} lot pour un/centième	1/100 ^{ème}
42 ^{ème} lot pour quatre/centièmes	4/100 ^{ème}
Total, cent/centièmes	100/100^{ème}

Article 13

Charges communes seulement aux lots numéros huit à dix neuf inclus

B. Carrel - (8 à 19)

Les charges communes seulement à l'ensemble des propriétaires des lots numéros huit à dix neuf inclus comprendront :

Les frais et dépenses concernant :

L'installation électrique et accessoires des parties communes.

Les réparations à faire de la porte d'entrée de la rue Cassini à cette entrée, au vestibule et à l'escalier et au parquet des paliers de la partie de maison donnant sur ladite rue, l'éclairage de l'entrée et de l'escalier, des compteurs destinés à contrôler la consommation d'électricité pour l'éclairage de l'escalier et de l'entrée, le remplacement du tapis de l'entrée.

Mais toutes les charges dont il vient d'être parlé seront supportées par les propriétaires des lots numéros huit à dix neuf inclus seulement et dans les proportions ci-après :

8 ^{ème} lot pour deux/quarante neuvièmes	2/49 ^{ème}
9 ^{ème} lot pour six/quarante neuvièmes	6/49 ^{ème}
10 ^{ème} lot pour quatre/quarante neuvièmes	4/49 ^{ème}
12 ^{ème} lot pour trois/ quarante neuvièmes	3/49 ^{ème}
13 ^{ème} lot pour cinq/ quarante neuvièmes	5/49 ^{ème}
14 ^{ème} lot pour quatre/ quarante neuvièmes	4/49 ^{ème}
15 ^{ème} lot pour quatre/ quarante neuvièmes	4/49 ^{ème}
16 ^{ème} lot pour quatre/ quarante neuvièmes	4/49 ^{ème}
17 ^{ème} lot pour quatre/ quarante neuvièmes	4/49 ^{ème}
18 ^{ème} lot pour quatre/ quarante neuvièmes	4/49 ^{ème}
19 ^{ème} lot pour quatre/ quarante neuvièmes	4/49 ^{ème}
41 ^{ème} lot pour un/quarante neuvièmes	1/49 ^{ème}
42 ^{ème} lot pour quatre/quarante neuvièmes	4/49 ^{ème}
Total égal à l'entier quarante neuf/quarante neuvièmes	49/49^{ème}

Article 14

Charges communes seulement aux lots numéros vingt et un à vingt quatre inclus

Les charges communes seulement à l'ensemble des propriétaires des lots numéros vingt un à vingt quatre inclus, comprendront :

Les frais et dépenses concernant :

L'installation électriques et accessoires des parties communes

Les réparations à faire de la porte d'entrée de la rue Emmanuel Philibert, à cette entrée, ou vestibule, à l'escalier et au parquet des paliers de la partie de maison donnant sur la rue Emmanuel Philibert (mais seulement jusqu'au quatrième étage inclus, les réparations à faire à l'escalier allant du quatrième aux mansardes et au couloir de ces mansardes incombant uniquement aux propriétaires desdites mansardes, lots numéros vingt cinq et vingt six), l'éclairage de l'entrée et de l'escalier, les compteurs destinés à contrôler la consommation de l'électricité pour l'éclairage desdits entrée et escaliers.

Ces frais et dépenses (sauf ce qui a été dit pour les mansardes) seront supportés par les propriétaires des lots numéros vingt et un au vingt quatre inclus seulement et dans les proportions ci-après :

21 ^{ème} lot pour trois/douzièmes	3/12 ^{ème}
22 ^{ème} lot pour trois/ douzièmes	3/12 ^{ème}
23 ^{ème} lot pour trois/ douzièmes	3/12 ^{ème}
24 ^{ème} lot pour trois/ douzièmes	<u>3/12^{ème}</u>
Total égale : douze/douzièmes	12/12 ^{ème}

Article 15

Charges communes seulement aux lots Nos 1, 3, 12, 13, 15 et 16

Les charges communes seulement à l'ensemble des propriétaires des lots Nos un, trois, douze, treize, quinze et seize comprendront :

Les frais d'entretien et réparation et réfection à la porte de l'escalier et à l'escalier des caves.

Ces frais seront supportés par les propriétaires des lots Nos un, trois, douze, treize, quinze et seize seulement et dans les proportions ci-après :

1 ^{er} lot pour deux/huitièmes	2/8 ^{ème}
3 ^{ème} lot pour deux/huitièmes	2/8 ^{ème}
12 ^{ème} lot pour un/huitièmes	1/8 ^{ème}
13 ^{ème} lot pour un/huitièmes	1/8 ^{ème}
15 ^{ème} lot pour un/huitièmes	1/8 ^{ème}
16 ^{ème} lot pour un/huitièmes	<u>1/8^{ème}</u>
Total égal à l'entier, huit/huitièmes	8/8 ^{ème}

Article 16

Conditions particulières imposées aux acquéreurs des lots un et trois

La cour intérieure de l'immeuble étant comprise pour partie dans le lot n° UN sous une teinte bleue clair au plan du rez-de-chaussée et pour le surplus dans le lot n° TROIS sous la teinte verte au même plan, les acquéreurs de chacun de ces lots devront se clore par un mur en pierre de béton recrépis, établi à cheval sur la ligne divisoire indiquée au plan ci-dessus par les lettres A.B.C et en se conformant aux distances marquées au plan.

Ce mur sera mitoyen.

L'acquéreur du premier lot aura pour l'entrée du matériel et des marchandises nécessaires à son exploitation le droit de passage en tous temps, par lui,

les siens et ses ayants causes par le vestibule donnant sur la rue Emmanuel Philibert et par la partie de cour comprise dans le troisième lot.

A cet effet, une porte s'ouvrant à l'intérieur du premier lot sera établie dans le mur dont il est parlé ci-dessus, elle aura une largeur de un mètre vingt centimètres et sera placée à une distance de un mètre cinquante centimètres du mur de la remise du troisième lot.

Le premier lot aura également droit de passage dans la partie de cour du troisième lot pour accéder aux caves.

Pour jouir des droits de passage ainsi réservés au premier lot, le propriétaire de ce lot ne devra jamais stationner dans le vestibule de la rue Emmanuel Philibert ou dans la cour du troisième lot, ni y déposer aucun objet de nature à gêner l'usage de cette cour.

De son côté, le propriétaire du troisième lot ne devra en aucun cas gêner le droit de passage réservé au premier lot ainsi qu'il est dit ci-dessus.

L'acquéreur du troisième lot aura le droit ainsi qu'il a déjà été dit de pratiquer une ouverture dans le mur séparant son arrière magasin de la partie de cour comprise dans son lot, mais à ses frais et sans nuire à la solidité de l'immeuble ni au fonctionnement de toutes canalisations quelconques.

Charges communes seulement aux lots numéros un et trois

Les charges communes seulement aux lots numéros un et trois comprendront :

Les frais de réparation, d'entretien et réfection des portes d'entrée donnant sur la cour, par les vestibules des rues Cassini et Emmanuel Philibert, d'établissement et d'entretien du mur de séparation de ladite cour, seront supportés par moitié par chacun desdits lots.

Les frais d'établissement, d'entretien et réfection de la porte dans le mur mitoyen entre les deux parties de cour seront supportés par le premier lot seul.

Article 17

Charges communes aux lots numéros vingt neuf à trente deux et trente neuf et quarante (ex 25) et trente trois à trente huit (ex 26)

Les charges communes seulement à ces lots comprendront :

Les frais de réparation et d'entretien de l'escalier donnant sur la rue Emmanuel Philibert à partir du quatrième étage jusqu'au cinquième et du couloir des mansardes seront supportés par moitié par chacun des lots.

Article 18

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes auraient à supporter seuls les frais, dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Article 19

Charges d'ascenseur Entrée 13 Cassini lots 8 à 19

Les charges d'ascenseurs comprennent :

- l'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires ;
- les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur ;
- le coût de la location des compteurs ;
- l'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur.

N° lots	Etage	Nature du lot	Quote-part
8	1 ^{er}	Appartement 2 p	
9	1 ^{er}	Appartement 6 p	
10	1 ^{er}	Appartement 5 p	
41	2 ^{ème}	Appartement 2 p	
42	2 ^{ème}	Appartement 4 p	
12	2 ^{ème}	Appartement 3 p	
13	2 ^{ème}	Appartement 6 p	
14	3 ^{ème}	Appartement 5 p	
15	3 ^{ème}	Appartement 5 p	
16	3 ^{ème}	Appartement 4 p	
17	4 ^{ème}	Appartement 5 p	
18	4 ^{ème}	Appartement 5 p	
19	4 ^{ème}	Appartement 5 p	
Total			8.150

Article 20

Vestiges

En cas de réparation ou de la reconstitution d'un élément d'équipement, la valeur de reprise ou le produit de la vente de vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Article 21

Paiement des charges – Provisions Recouvrement des créances du syndicat

Avance – Provisions : Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

- 1° - une avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1 / 6^o du montant du budget prévisionnel ;
- 2° - les provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 3° - les provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées dans l'article 44 du décret du 17 mars 1967.

4° - les avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° - les avances constituées par les provisions spéciales prévues à l'article 18 alinéa 6 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale décide s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour le paiement du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Intérêts de retard : Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Recouvrement des fonds : A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les autres provisions prévues au même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre au domicile de son destinataire.

Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Sûretés : Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie, conformément aux dispositions de l'article 19-1 de la loi précitée, par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code civil.

Indivisibilité - Solidarité : Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

13

CHAPITRE IV

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

Article 22

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quant bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants cause qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent également à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

Article 23

MUTATIONS DE PROPRIETE

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

A. Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Documents publiés : Le règlement de copropriété et ses modifications qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Documents non encore publiés : Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modifications qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

B. Les mutations de propriété et les charges

a. Obligation aux charges

Mutation entre vifs : Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndicat, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous les appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs, et de payer toutes les autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes versées par lui à titre d'avance ou de provision.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriétés, ne seront, en aucun cas, opposables au syndicat.

Mutation par décès : En cas de mutation par décès, les héritiers et les ayants droit devront justifier au syndicat, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de liquider la succession.

Le syndicat pourra, durant l'indivision successorale, exiger de n'importe lequel des ayants cause à titre universel l'entière exécution des obligations incombant aux copropriétaires.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, de licitation ou de cession entre héritiers ou légataires universels, le syndicat devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire sera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

b. Information des parties

Le syndicat, avant l'établissement de l'un des actes mentionné ci-dessus, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

Dans la première partie, le syndicat indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- *des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967.*
- *des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.*

Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- *de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 et ce d'une manière même approximative ;*
- *des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;*
- *des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.*

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.

c. Mutations à titre onéreux

Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic 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 dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition. L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code civil.

f

Pour l'application des dispositions qui précèdent, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années déchuës ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur une saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

- C. Notification des mutations - Election de domicile

Notification des mutations : Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire ou, selon la cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

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

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

Toute convention contraire aux dispositions de l'alinéa ci-dessus n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Election de domicile par les nouveaux copropriétaires : Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu à l'immeuble.

D. Modification des lots

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins ou, encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1° au syndic de la copropriété alors en fonction ;

2° au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

Article 24

LOCATIONS

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire du présent règlement – relatif à l'usage des parties privatives et des parties communes – et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie.

Le copropriétaire devra prévenir le syndic de la location consentie en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer éventuellement le privilège mobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part



afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

Article 25

CONSTITUTION DE DROITS REELS

*Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division :
Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.*

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et les actes qui l'ont modifié lorsqu'ils existent et ont été publiés.

CHAPITRE V

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

Article 26

SYNDICAT

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour l'objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demande qu'en défense, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative dans les termes et conditions des articles 40 à 42-2 du décret du 17 mars 1967.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi modifiée n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret modifié n° 67-223 du 17 mars 1967.

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

Son siège est à Nice, rue Cassini, numéro 13 et rue E. Philibert n°12 bis



Il a pour dénomination : Syndicat des Copropriétaires du « 13 rue Cassini et du 12 bis E. Philibert »

Article 27

ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

A. Epoque des réunions

Il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou à la demande du conseil syndical dans les conditions prévues par le présent règlement.

B. Convocations

a. Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires ou le conseil syndical peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.

b. Contenu des convocations – Documents annexes

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.



Elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1° Pour la validité de la décision :

- l'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;*
- Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;*
- La présentation des documents énumérés aux deux alinéas ci-dessus doit être conforme aux modèles établis par le décret relatif au compte du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;*
- Les conditions essentielles du contrat ou en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;*
- Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;*
- Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 du décret du 17 mars 1967 outre les projets mentionnés à l'alinéa ci-dessus ;*
- Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;*
- Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (alinéas 2 et 3), 14-2 (alinéa 2), 18 (alinéa 7), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;*
- Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;*
- Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le Tribunal de Grande Instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.*

2° Pour l'information des copropriétaires :

- les annexes au budget prévisionnel ;*
- l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;*
- l'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application de l'article 21 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.*

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

c. Ordre du jour complémentaire

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une Assemblée Générale.



Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine Assemblée Générale.

Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette Assemblée, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'Assemblée suivante.

d. Délai de convocation. – Forme

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins 15 jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle peut aussi résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

e. Personnes à convoquer

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommandée : elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

f. Fixation des lieu, date et heure de la réunion

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe.

g. Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.



C. Droit d'accès aux pièces justificatives des charges

~~Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic, au moins un jour ouvré, selon des modalités définies par l'assemblée générale.~~

Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son opposition à cette procédure lors de l'assemblée générale, pourra consulter individuellement les pièces le même jour.

D. Tenue des assemblées générales

L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

L'assemblée générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Toutefois, dans le cas prévu à l'article « Personnes habilitées à convoquer l'assemblée » du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

L'assemblée générale élit également s'il y a lieu un ou plusieurs scrutateurs et un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs et de secrétaire sont remplies par les membres de l'assemblée présents élus par celle-ci et acceptant lesdites fonctions.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée et, le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions de l'article 22 (alinéa 2 et 3) et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès-verbal de la séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en fera la demande.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.



Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas cinq pour cent des voix du syndicat.

Les représentants légaux des mineurs ou autres incapables participent aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions prévues dans les articles 9 à 11-1 du décret du 17 mars 1967.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du Code Civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposant sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code Civil.

E. Voix – Majorité

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

Chacun des associés des sociétés propriétaires de lots dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.



a. Décisions ordinaires

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est disposé autrement par la loi.

Ces décisions ordinaires concernent, en application dudit règlement, la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun et, plus généralement, toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visée aux articles suivants.

Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipements essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

Est adoptée à la majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

b. Décisions prises à la majorité absolue des voix

L'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée. Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.

d) Les conditions auxquelles sont réalisées les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges visée à l'alinéa 1^{er} de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.



g) A moins qu'il ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

h) La pose, dans les parties communes, de canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat.

i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène.

j) L'installation ou la modification d'une ou de plusieurs antennes collectives ou d'un réseau interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur les parties communes.

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes.

l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

m) Et l'installation de compteurs divisionnaires d'eau froide.

En application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé au cours de la même assemblée à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis, ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 précité qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans le cas prévu dans le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires et qu'une nouvelle assemblée générale est réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi.

- le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

- les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

c. Décisions exigeant une double majorité

L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 25 d) de la loi du 10 juillet 1965 ;



b) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, et m de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

L'Assemblée Générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité ci-dessus prévues, les travaux d'amélioration mentionnés au c du présent article qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité. Cette nouvelle assemblée doit être convoquée par le syndic. Les notifications prévues à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats de fournitures, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

F. Effets et notification des délibérations

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été présents ou représentés à la réunion.

Elles seront notifiées, à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la réunion, aux absents non représentés et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal qui leur sera adressé par lettre recommandée avec accusé réception.

Cette notification doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.



Si une société est propriétaire de plusieurs lots, cette notification est adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés se sont opposés ou ont été défaillants.

En outre, un extrait du procès-verbal de l'assemblée générale est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai de deux mois, prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de leur notification.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés en application des articles 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à l'article précédent.

Article 28

CONSEIL SYNDICAL

A. Composition

En vue d'éclairer la collectivité des copropriétaires sur les questions concernant la copropriété, d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est créé un conseil syndical.

Le conseil syndical est composé d'un nombre de membres fixé par décision d'Assemblée Générale.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leur conjoint ou leurs représentants légaux.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leur conjoint et leurs représentants légaux peuvent être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés, acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Les membres du conseil syndical sont nommés pour une durée de un à trois ans. Ils sont rééligibles.

L'assemblée générale peut pourvoir chaque membre titulaire d'un ou plusieurs suppléants.

Ces membres suppléants sont soumis aux mêmes conditions d'éligibilité et sont désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

Si un ou des membres suppléants sont désignés par l'Assemblée Générale, en cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, son suppléant siège au conseil syndical, jusqu'à l'expiration du mandat du membre titulaire qu'il remplace.

Si un membre titulaire a été pourvu de plusieurs suppléants, ceux-ci siègent au conseil syndical, le cas échéant, dans l'ordre de leur élection.

En cas de cessation définitive des fonctions soit d'un membre titulaire non pourvu d'un suppléant soit de son suppléant soit du dernier de ses suppléants, son remplaçant est désigné par l'assemblée générale.

A défaut, il est désigné par le président du tribunal de grande instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 48 du décret du 17 mars 1967.

Pour l'application des deux alinéas précédents, sera considéré comme une cessation définitive des fonctions le fait de ne pas assister à trois réunions consécutives du conseil syndical.

Le conseil n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

B. Organisation

Le conseil syndical statuant à la majorité élit son président parmi ses membres.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés leur sont remboursés par le syndicat.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

A moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

C. Attributions

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

L'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés



les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Ils peuvent se faire assister, pour l'exercice de ces investigations, par tout technicien désigné par le conseil syndical.

Le conseil reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant aux conditions prévues par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical devra présenter chaque année à l'assemblée générale un rapport d'activité portant notamment sur les avis qu'il a donnés au syndic, au cours de l'exercice écoulé, sur le contrôle de la gestion du syndic et sur l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu lui confier.

D. Délibérations

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des comptes-rendus.

Lorsque les membres du conseil, présents à une réunion, ne sont pas unanimes, le procès-verbal mentionne les différentes thèses qui ont été présentées et les motifs allégués à l'appui de chacune d'elles. Il indique, pour chacune de ces thèses, le nombre de membres du conseil qui se sont prononcés en sa faveur. Le cas échéant, le procès-verbal indique en outre le nombre de membres du conseil qui se sont abstenus.

Lorsqu'il s'agit de se prononcer sur la régularité de la gestion du syndic, le conseil syndical arrête son avis à la majorité des membres présents à la délibération. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les procès-verbaux, inscrits sur un registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

Le président du conseil syndical doit délivrer, à tout copropriétaire et au syndic, à leur demande, la copie du procès-verbal de toute délibération prise par le conseil syndical.

Article 29

SYNDIC

A. Nomination. Révocation. Rémunération

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.



Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le président du tribunal de grande instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

Le contrat de mandat du syndic prévoit sa durée, sa date de prise d'effet, ainsi que les éléments de détermination de sa rémunération. Ce contrat détermine les conditions d'exécution de la mission du syndic en conformité avec les dispositions des articles 14 à 18 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967.

Les conditions de la rémunération du syndic, celles de son contrat sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

B. Attributions

1. Règles générales – Le syndic est chargé :

~~- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;~~

~~- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ;~~

~~- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.~~

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 mars 1967.

2. Travaux urgents : *Lorsqu'en cas d'urgence, le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.*

Par dérogation aux dispositions ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

3. Personnel : Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

4. Liste des copropriétaires : Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés au présent règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet, le premier janvier de chaque année, au président du conseil syndical, un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fait connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

5. Archives : Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie de ces actes énumérés aux articles 1^{er} à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents comptables du syndicat, carnet d'entretien de l'immeuble, et le cas échéant le diagnostic technique et tous documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant du diagnostic technique mentionné ci-dessus.

En cas de changement de syndic, tous les documents et archives du syndicat y compris les documents comptables et originaux des pièces justificatives doivent être transmis au successeur et accompagnés d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

6. Comptabilité : Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il organise celle-ci de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis conformément à des règles comptables par décret (14 mars 2005). Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement.

L'exercice comptable du syndicat des copropriétaires couvre une période de douze mois. Les comptes sont arrêtés à la date de clôture de l'exercice.

Cette date de clôture pourra être modifiée sur décision motivée de l'Assemblée Générale des copropriétaires. Un délai minimum de cinq ans devra être respecté entre les deux décisions modifiant la date de clôture.

Le budget prévisionnel est voté par l'assemblée générale.

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;*
- aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, autres que ceux de maintenance ;*
- aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;*
- aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;*
- et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.*

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;*
- sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.*

Les avances sont remboursables.

7. Carnet d'entretien de l'immeuble : Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble mentionnant :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
- l'identité du syndic en exercice ;
- et les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats.

Le carnet d'entretien mentionne également, s'il y a lieu :

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
- la référence des contrats d'assurance dommages-ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours ;
- s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance des contrats ;
- et, s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Le carnet d'entretien peut, en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

8. Dépôt des fonds : Le syndic est tenu d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité fixée par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et, le cas échéant, à la majorité fixée par l'article 25-1 de ladite loi, lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

La décision prise en application de l'article 18 alinéa 7 de la loi du 10 juillet 1965 par laquelle l'assemblée générale dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat fixe la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

9. Conventions soumises à autorisations de l'assemblée générale : Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte

du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

~~Lorsque certains copropriétaires peuvent bénéficier de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes, le syndic, s'il est soumis à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds d'autrui, peut être le mandataire de ces copropriétaires. Ce mandat est soumis aux dispositions des articles 1984 et suivants du Code Civil.~~

10. Actions en justice : Le syndic ne peut tenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, de la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, des mesures conservatoires et des demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

C. Exercice par le syndic de ses attributions

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale, statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée, dans les limites précisées audit article.

Article 30

ASSURANCES

Le syndicat sera assuré contre :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

2° Le recours des voisins et le recours des locataires.

3° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc.).

L'ascenseur fera l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront, notamment, du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipements sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE VI

TRAVAUX IMMOBILIERS

Article 31

AMELIORATION, ADDITIONS, SURELEVATIONS

A. Améliorations

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, décider toutes améliorations telles que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée générale fixe alors, à la même majorité :

- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépense plus élevée ;*
- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.*

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance et la jouissance des parties comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution,



même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu, soit de l'article précédent, soit de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, alinéas e, g, h et i, soit de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, alinéa d.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leurs lots, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

La décision prise par l'assemblée générale, en application des alinéas ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux, pourra n'être payée que par annuités égales au 1/10^e de cette part.

Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités, seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

La décision prévue au paragraphe 1, Améliorations, ci-dessus n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, saisi le tribunal de grande instance en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire, eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble.

Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, alinéa b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés au paragraphe 1, Améliorations, ci-dessus ; le tribunal fixe, en outre, les conditions dans lesquelles d'autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évaluée à la date où cette faculté est exercée.

B. Surélévations – Additions

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leurs lots, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Article 32

RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe : les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurance seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurance seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes ou éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant, soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à charge, pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement et, notamment, à celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des

copropriétaires statuant dans les conditions indiquées au paragraphe 1 Améliorations, ci-dessus.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées au paragraphe 2 Améliorations, ci-dessus.

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

- en cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publique selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurance et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

- en cas de destruction partielle, le syndic rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 33

EQUILIBRE FINANCIER DU SYNDICAT

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé ou sur requête, peut désigner un administrateur provisoire du syndicat.

Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15% au moins des voix du syndicat, par le syndic, après consultation du conseil syndical, ou par le procureur de la République.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic, dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires (à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965) et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du Tribunal de Grande Instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'ancien syndic est tenu à l'égard de l'administrateur provisoire des obligations prévues à l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965.



Le président du tribunal de grande instance peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de ce dernier, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

Article 34

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Cette modification pourra être décidée par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Article 35

LITIGES

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'une assemblée générale doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai précité, d'une contestation relative à 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 concernant les améliorations prévues au présent règlement.



MENTION IN FINE

Pour les besoins de la publicité foncière, Maître Philippe de LA POMMERAIE, Notaire à MENTON (Alpes-Maritimes), 40 rue Partouneaux, certifie qu'en page UNE, il y a lieu de préciser ce qui suit :

« Ledit acte a été reçu à la requête du :

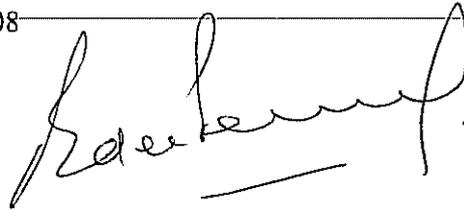
***SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** de l'immeuble situé à NICE
(Alpes-Maritimes), 13 rue Cassini et 12 bis Emmanuel Philibert*

A COMPARU »

(.... Le reste sans changement)

Fait à MENTON

Le 7 avril 2008



**POUR COPIE AUTHENTIQUE certifiée conforme à la minute par le notaire
soussigné, délivrée sur soixante neuf pages, sans renvoi ni mot nul.**

FAIT A MENTON, le 7 avril 2008



[Handwritten signature]