



## PARTIE FINANCIÈRE

A) ÉTAT DATÉ (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).

1<sup>ÈRE</sup> PARTIE :SOMMES DÛES PAR LE COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA  
MUTATIONA/ AU SYNDICAT, AU TITRE :**1 - des provisions exigibles**

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a) -----	253,74
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b) -----	7368,85

**2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art 5. 1° c)**

0,00

**3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente**

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

**4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)**

<b>4.1.</b> avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°) -----	0,00
<b>4.2.</b> avances, cotisations et provisions (D. art. 35. 4°, 5°, 6° et 7°) -----	0,00
<b>4.3.</b> avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) -----	0,00

**5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux**

(L. art 14-2 II) -----	20,46
------------------------	-------

**6 - des autres sommes exigibles du fait de la vente**

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) -----	
- autres causes telles que condamnations -----	

**7 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le  
notaire pour l'établissement du présent document**

380,00

B/ À DES TIERS, AU TITRE :

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic -----	
--	--

SOUS-TOTAL ----- 0,00

TOTAL (A/ + B/) ----- 8023,05

**2<sup>ÈME</sup> 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) :**

<b>A1 -</b> avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°) .....	0,00
<b>A2 -</b> avances, cotisations et provisions (D. art. 35. 4°, 5°, 6° et 7°) .....	6,00
<b>A3 -</b> avances (D. art. 45-1 alinéa 4) .....	

**B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PRÉVISIONNEL (D. art. 5. 2° b) :**

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

**C/ DU SOLDE CRÉDITEUR SUR L'EXERCICE ANTÉRIEUR :**

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur .....	
<b>TOTAL (A+B+C)</b> .....	6,00

**AVANCES - MODALITÉS DE REMBOURSEMENT**

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

**Solution 1**  (1)

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

6,00

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

**Solution 2**  (1)

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

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

(1) Cocher la case correspondante

**3<sup>ÈME</sup> PARTIE :****SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION****AU SYNDICAT AU TITRE :****1 - de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)**

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°) .....	<input type="text" value="0,00"/>
- avances, cotisations et provisions (D. art. 35. 4°, 5°, 6° et 7°) .....	<input type="text" value="0,00"/>
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) .....	<input type="text" value="0,00"/>

**2 - des provisions non encore exigibles****- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)**

Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/04/2025"/>	Montant	<input type="text" value="50,18"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/07/2025"/>	Montant	<input type="text" value="50,18"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0,00"/>

**- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)**

(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/04/2025"/>	Montant	<input type="text" value="-11,59"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/07/2025"/>	Montant	<input type="text" value="3,41"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0,00"/>

**ANNEXE À LA 3<sup>ÈME</sup> PARTIE :****INFORMATIONS****A/ QUOTE-PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
<b>Exercice (N-1)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Exercice (N-2)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00

**B/ PROCÉDURES EN COURS :**

Existe-t-il des procédures en cours ?  oui  non

*Si oui :*

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

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

**C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTÉRESSER LES PARTIES :**

L'avance 'Fonds de travaux' d'un montant de 29,67€ est non remboursable; elle reste rattachée au lot numéro 14

**B) SITUATION FINANCIÈRE DU CÉDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)****SOMMES EXIGIBLES DONT LE RÈGLEMENT ENTRAÎNERA LA DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :

10/01/2025

1 - Montant concernant les lots objets de la mutation  
(Report du total A + B de la première partie de l'état  
daté sous déduction éventuelle du total B + C de la  
deuxième partie de l'état daté) -----

8023,05

2 - Montant concernant les lots non visés par la  
mutation et la délivrance du certificat de l'article 20 :  
lots n° -----

0,00

TOTAL -----

8023,05

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état

 oui non

(validité 1 mois)

**ATTENTION :**

**Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état daté.**

**RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES****A) VIE DE LA COPROPRIÉTÉ****A1/ ASSURANCES**

- Nature et importance de la garantie :

• Multirisques : RC - Incendie - Dégâts des eaux

oui  non

• Garantie : Reconstruction

Valeur à neuf

Limitée à un capital de :

• Autres risques garantis

- Police - N°

Date :

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance

- Police d'Assurance Dommage ouvrage en cours :

. Au titre de la construction d'origine :

oui  non

. Souscrite par le syndicat au titre de travaux :

oui  non

**A2/ MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

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

oui  non

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

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

oui  non

**A3/ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

- Date de la dernière assemblée générale :

- Date ou période de la prochaine assemblée générale :

--/05/2025

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

**A4/ SYNDIC**

- Date de la dernière désignation

12/04/2024

- Syndic professionnel

 oui non

- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique

 oui non

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

**A5/ ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICATS**

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

 oui non

- Si oui, préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

---

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

Date de la décision	Nature des travaux	État d'avancement technique (1)	État d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
01/10/2023	Travaux ascenseur	NC	26,26	26,26	0,00
12/04/2024	Rénovation chaufferie	NC	-60,00	-45,00	-15,00
		<b>Total :</b>	-33,74	-18,74	-15,00

Commentaires éventuels :

(1) : Terminé (T), En cours (C), Non commencé (NC)

**Joindre les procès-verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés**

**A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ?  oui  non
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?
- 

**A8/ CONTRATS EN COURS AU BÉNÉFICE DU SYNDICAT**

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ?  oui  non  
(Contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...)
- Dans l'affirmative, en quoi consistent-ils ?
- 

**A9/ EXISTENCE D'EMPRUNTS**

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

Si oui :

- Objet de l'emprunt :

- Nom et siège de l'organisme de crédit :

- Référence du dossier :

- Capital restant dû pour les lots objet des présentes :

- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?  oui  non

**Joindre si possible, la copie du prêt.**

**A10/ COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ**

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

oui  non

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

oui  non

**A11/ DROITS DE PRIORITÉ SUR LES LOTS À USAGE DE STATIONNEMENT (Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)**

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

oui  non

**Joindre le procès-verbal de l'assemblée**

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

**A12/ FIBRE OPTIQUE**

- Implantation de la fibre optique dans les parties communes

oui

non

**B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL**

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : --/--/--

(Si date connue)

**B1/ CARNET D'ENTRETIEN**

- Type immeuble :

 oui  non

- Diagnostic technique global

 IGH  autre oui  non

- Fiche synthétique technique de copropriété

 oui  non**B2/ AMIANTE**

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

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

 oui  non

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

 oui  non

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

 oui  non**Joindre la fiche récapitulative du DTA****B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)**

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

 oui  non- Si oui : **Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes** (art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

 oui  non**Si oui : Rapport joint****B4/ TERMITES / ÉTAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES**

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

 oui  non**Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.****B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE**

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

 oui  non

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

 oui  non

**B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE**

- L'immeuble est-il concerné ?  oui  non

Dans l'affirmative :

**Joindre DPE**

- Si chauffage collectif,  
- dispositif de mesurage ?  oui  non

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

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

**Joindre le PV de l'assemblée générale****B7/ AUDIT ÉNERGETIQUE**

- Copropriété de plus de 50 lots et chauffage collectif ?  oui  non

(ce diagnostic est obligatoire avant le 01/07/2017 si plus de 50 lots et chauffage collectif)

- Si chauffage collectif, individualisation des frais de chauffage ?  oui  non

Si NON, indiquez une raison technique :

- Un audit énergétique a-t-il été effectué ?  oui  non

Conclusions de l'audit

**Joindre les conclusions de l'audit**

- Décisions en assemblée générale ?  oui  non

**Joindre les décisions de l'assemblée générale****B8/ ASCENSEUR : CONTRÔLE TECHNIQUE QUINQUENNAL**

- Existe-t-il des ascenseurs ?  oui  non

- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ?  oui  non

- Contrôle technique quinquennal ?  oui  non

- Les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :

. Ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?

. Ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ?

. Ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

**Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.****B9/ PISCINE**

- Existence ?  oui  non

- Si oui, dispositif de sécurité homologué  oui  non

**B10/ MESURES ADMINISTRATIVES**

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

- |   |                              |   |
|---|------------------------------|---|
| - d'un arrêté de péril ?  | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une déclaration d'insalubrité ?   | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une injonction de travaux ?   | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une interdiction d'habiter ?  | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une injonction pour le ravalement de façades ?                                | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'un plan de sauvegarde (OPAH) ?  | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |

**B11/ INSTALLATIONS CLASSÉES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

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

oui       non

ne sait pas

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

**B12/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX**

oui       non

↳ Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal cédé

29,68

↳ Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot

0,00

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LES EUCALYPTUS DE CIMIEZ 42 Voie Romaine 06100 NICE	<b>COORDONNÉES DU          COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :</b> DAVID Gerard 51 Boulevard Joseph Garnier 06000 NICE	<b>N° DES LOTS :</b> 14	<b>MUTATION</b> À TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
---	---	----------------------------	--

### 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 COPROPRIÉTAIRE EST À JOUR de ses charges provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :**

Le COPROPRIÉTAIRE 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 à compter 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 COPROPRIÉTAIRE N'EST PAS À JOUR de ses charges, compléter le paragraphe ci-dessous :**

Le COPROPRIÉTAIRE 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

**À défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'art. 6 du D 17 mars 1967 adressée au plus tard le**

**Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.**

FAIT À

LE

Date de la demande : 10/01/2025  <b>Office Notarial</b> MAXIME ROUILLOT Avocat  Référence : Dossier n° Clerc	<b>Délivré par le Syndic :</b> BY GESTION 26 Boulevard Dubouchage 06000 NICE  <b>Représentant :</b> - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire Immatriculation : AC9268657 Référence : 00029 Dossier n° P000021 Contact syndic: BOUSSOUAK CLEMENTINE	Date : 10/01/2025  <b>Cachet et signature :</b>
---	--	---

(1) Rayer la mention inutile



Administrateurs de Biens  
Copropriété • Gestion locative • Vente • Location  
8 Avenue Felix Faure – 06000 NICE  
Tél : 04 93 13 10 10  
e-mail : info@borne-delaunay.com

Société Méditerranéenne de Gestion Immobilière  
SMGI SAS au capital de 300 002,40 € - B 350 555 918 RCS Nice  
TVA intracommunautaire FR 71 350 555 918 - CPI N° 0605 2016 090 007 242  
Garantie Financière GALIAN Assurances 69 Rue de la Boétie - 75008 PARIS

Nice, le 12 avril 2024

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 12/04/2024**  
**LES EUCALYPTUS**  
**N° IMMATRICULATION : AC9268657**

L'an deux mille vingt-quatre, le douze avril à 14h00, les copropriétaires de la Résidence **LES EUCALYPTUS 42 avenue de la voie romaine 06000 NICE** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic BORNE & DELAUNAY, se sont réunis en assemblée générale SMGI 08 avenue Félix Faure 06000 Nice.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

**RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE :**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

MME BLONDEAU MARTINE a été élu(e) président de séance.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 27 copropriétaires représentant 6570 / 6570 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6570 / 6570 tantièmes.

**RESOLUTION 2 : ÉLECTION DU SCRUTATEUR :**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

M./MME FARNIER JEAN LUC a été élu(e) scrutateur de séance.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 27 copropriétaires représentant 6570 / 6570 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6570 / 6570 tantièmes.

**RESOLUTION 3 : ELECTION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE :**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

MME GRUSZA a été élu(e) secrétaire de séance.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 27 copropriétaires représentant 6570 / 6570 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6570 / 6570 tantièmes.

Scf  
NB

La séance est ouverte à : 14h15.

Présent(s)	et 27 copropriétaire(s)	Représentant	6570 / 10000 tantièmes
représenté(s)			
Dont votant(s) par correspondance	5 copropriétaire(s)	Représentant	1342 / 10000 tantièmes
Absent(s)	32 copropriétaire(s)	Représentant	3430 / 10000 tantièmes

*Liste des absents*

M. ANSELME GREGORY (154), M. BERNARD CHRISTIAN (181), M.&MME BORRI ILARIO (21), MME BORRI FLORENCE (21), M. BUZZO PATRICK (30), M. CHAMAK JEAN PIERRE (161), M. CHAROSAY FABRICE (171), MME CIMBOLINI (30), MME COMTAT MURIELLE (42), M./MME DAVID GERARD (30), INDIV DUPERRAY / SERVE C/O MR/MME DUPERRAY MAURICE (167), M. FERAUD ALAIN (30), M./MME GAGLIULO JEAN LUC (182), INDIV GIOVANNACCI / BARLOY (60), M. GUITARD JEAN MARC (30), SCI ICHTHUS MR SANTINI (163), SCI IFA / CHAROSAY (42), INDIV IVALDI MICHEL (165), MME JACOTIN SHARA (213), SCI JAK (200), M. LAZAR MAXIME (21), M. MAILLARD PATRICK (21), MME MASQUERE (218), M. MASSEUX ALAIN (291), M./MME MILLO / VAN DRIESSCHE (217), M./MME MOLINARI ALEX (30), M. PASCAL JEAN MICHEL (90), M.&MME RUGGIU GUILLAUME (21), SCI SAN CRISTOBAL (178), M. SFEZ GERARD (30), SCI SH2K (30), MME SOUM CLAUDE (190)

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

**Est arrivé en cours de séance** : M. ANSELME GREGORY (154), M. MASSEUX ALAIN (291)

La feuille de présence fait désormais référence à 7015 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10000 tantièmes.

---

**RESOLUTION 4 : RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL:**

Majorité : SansVote

Présentation du rapport moral d'activité du Conseil Syndical pour l'exercice écoulé.

---

**RESOLUTION 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS AU 30/09/2023 :**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges communes generales

Analyse des comptes:

Les dépenses se sont élevées à 77.943,22 € pour un budget voté de 89.350 €, soit un excédent budgétaire de 11.406,78 €, représentant un écart de - 12,76 % par rapport aux estimations.

Les copropriétaires désireux de prendre connaissance des pièces justificatives des charges de copropriété, peuvent les consulter dans les bureaux du Syndic, pendant les jours ouvrables qui précèdent l'Assemblée Générale et dans le délai prévu à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 2 de la loi du 31 décembre 1985.

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023, incluant l'état financier, le compte de gestion général du Syndicat des copropriétaires et le comparatif des comptes de l'exercice précédent, qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 28 copropriétaires représentant 6624 / 6624 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 391 / 7015 tantièmes  
M.&MME BRASSEUR LOIC (391)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6624 / 6624 tantièmes.

---

**RESOLUTION 6 : QUITUS A DONNER AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE CLOS AU 30/09/2023 :**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/09/2023.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 28 copropriétaires représentant 6624 / 6624 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 391 / 7015 tantièmes  
M.&MME BRASSEUR LOIC (391)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6624 / 6624 tantièmes.

---

**RESOLUTION 7 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/10/2024 AU 30/09/2025 D'UN MONTANT DE 91.000 EUROS JOINT A LA CONVOCATION:**

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges communes générales

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel élaboré par le Syndic, en concertation avec le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/10/2024 au 30/09/2025, détaillé par postes de dépenses et joint à la convocation.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger, par anticipation, les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget.

Il est par ailleurs rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil (art 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965)

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 28 copropriétaires représentant 6624 / 6624 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 391 / 7015 tantièmes  
M.&MME BRASSEUR LOIC (391)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6624 / 6624 tantièmes.

---

**RESOLUTION 8 : DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE PERMETTANT D'ALIMENTER LE FONDS TRAVAUX:**

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

Il est rappelé que la loi ALUR a instauré depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds de travaux afin de « prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles. Ce fonds

CLF  
JUR  
NC

est alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale après avoir entendu les explications du Syndic, décide de fixer la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel soit 4.550 €, qui sera appelée conformément aux dispositions de L'article 14-2 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 sur la base des tantièmes généraux selon les mêmes modalités que celles décidées par l'Assemblée Générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel de chaque année.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 28 copropriétaires représentant 6624 / 10000 tantièmes  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 391 / 10000 tantièmes  
M.&MME BRASSEUR LOIC (391)

**Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6624 / 10000 tantièmes.**

---

**RESOLUTION 9 : DESIGNATION DU CABINET BORNE & DELAUNAY EN QUALITE DE SYNDIC:**



Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

Dans le cadre du rachat du Cabinet B.SMGI par la société BORNE ET DELAUNAY , il vous est proposé désormais un contrat de la société BORNE & DELAUNAY.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de Syndic BORNE & DELAUNAY S.A.S – Ayant son siège social à l'adresse suivante 2 rue Valperga – 06000 Nice, et géré par l'établissement secondaire sis 8 avenue Félix Faure 06000 Nice, représentée par son Président Vincent DELAUNAY.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nice, sous le numéro B 971800735 et dont le numéro unique d'identification est 971.800.765.

Titulaire de la carte professionnelle CPI 0605 2016 000 011 048, délivrée par la C.C.I des Alpes Maritimes.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01/01/2017 auprès de MMA.

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01/01/2015 auprès de GROUPEMENT FRANÇAIS DE CAUTION (GFC), dont l'adresse est : 58 rue Général Ferrié – 38100 Grenoble.

Le Syndic est nommé à compter du 01/04/2024 jusqu'au 30/06/2025.  
Les honoraires de gestion courante sont de 7.500 € TTC .

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

L'Assemblée Générale désigne M ...pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 4 copropriétaires représentant 846 / 10000 tantièmes  
M. MASSEAU ALAIN (291), MME MENDES CORREIA PASTOUR FRANCES (194), MME PRAEL LEA (185),  
M. ZEPHIR DORIAN (176)  
**Ont voté contre :** 23 copropriétaires représentant 5616 / 10000 tantièmes  
**Se sont abstenus :** 2 copropriétaires représentant 553 / 10000 tantièmes  
M. CASTELA JEAN (157), MME TOUL PATRICIA (396)

S.F.  NG

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 846 tantièmes.

---

**RESOLUTION 10 : A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL CANDIDATURE DU CABINET BY GESTION  
SELON PROPOSITION JOINTE A LA CONVOCATION ADRESSEE PAR MME BLONDEAU.** ✓

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges communes générales

L'Assemblée Générale examine et soumet au vote la candidature du cabinet BY GESTION.  
L'Assemblée Générale des copropriétaires de la résidence LES EUCALYPTUS DE CIMIEZ sise 42 Voie Romaine 06000 NICE désigne comme syndic BY GESTION ayant son siège social au 26 BD Dubouchage 06000 NICE, représentée par Monsieur Isaac BENSIMON, titulaire de la carte professionnelle N° CPI06052023000000020 délivrée par la CCI, garantie par AXA, 313 Les Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre Cedex et assurée en Responsabilité Civile Professionnelle N° 10822577404 auprès de AXA.

Le Syndic est nommé à compter du jour de l'Assemblée Générale jusqu'au 31/03/2025.

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

L'Assemblée Générale désigne Mme BLONDEAU, Présidente, pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente assemblée.

Dans le cas où la résolution n'aurait pas obtenu la majorité de l'article 25 mais le projet aurait recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'Assemblée Générale se prononcera à la majorité de l'article 24 sur l'opportunité de procéder immédiatement à un second vote.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 25 copropriétaires représentant 6206 / 10000 tantièmes  
**Ont voté contre :** 3 copropriétaires représentant 652 / 10000 tantièmes  
M. MASSEUX ALAIN (291), MME PRAEL LEA (185), M. ZEPHIR DORIAN (176)  
**S'est abstenu :** 1 copropriétaire représentant 157 / 10000 tantièmes  
M. CASTELA JEAN (157)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6206 / 10000 tantièmes.

---

L'ordre du jour est clos et la feuille de présence est transmise au Président de Séance.

**Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 14h49.**

**Président**  
MME BLONDEAU



**Secrétaire**  
MME GRUSZA



**Scrutateur n°1**  
M./MME FARNIER



**Copie certifiée conforme**  
**LE SYNDIC**

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 d'UN MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

*Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »*



SYNDIC - GESTION - LOCATIONS - TRANSACTIONS

“ Une vision différente de l'administration de votre bien „

**Copropriété :**  
**LES EUCALYPTUS DE CIMIEZ**  
42 Voie Romaine  
06100 NICE

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU vendredi 12 avril 2024

Le vendredi 12 avril 2024 à 14:00, les copropriétaires de la résidence LES EUCALYPTUS DE CIMIEZ sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

SMGI  
8 Avenue Félix Faure  
06000 NICE

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 24 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 5673 sur 10000.
- 5 copropriétaires votent par correspondance, soit 1342 sur 10000.

### Sont présents ou représentés :

Mme ALBIN Francette (345) Représenté(e) par Sté JIL INVEST, M. ANSELME Grégory (154), Mme BATALLA-BAILLET M.F. (30) Représenté(e) par M. et Mme FARNIER Jean-Luc, M. BEGUIN Loris (305) Représenté(e) par Mme BLONDEAU Martine, Mme BLONDEAU Martine (338), Mme BONNET Roxanne (274) Représenté(e) par M. et Mme FARNIER Jean-Luc, Indivision BOY DE LA TOUR Bruno (311) Représenté(e) par M. et Mme DE BRONDEAU Max, M. CALZIA Jean Laurent (225) Représenté(e) par M. et Mme DUVAL Stéphanie, M. ou Mme CANON/CHOQUET Anthony (563), M. CASTELA Jean (157), M. CORBALAN (182), M. et Mme DE BRONDEAU Max (302), M. et Mme DUVAL Stéphanie (201), M. et Mme FARNIER Jean-Luc (174), M. et Mme GARESTIER Jean-Michel (30) Représenté(e) par M. CORBALAN, M. GIRONI Gérard C/O MME MAMBERTI Claudie (227) Représenté(e) par M. CORBALAN, Sté JIL INVEST (223), M. MASSEAUX Alain (291), Mme MUTZ (216) Représenté(e) par M. et Mme DUVAL Stéphanie, M. NAVARD Gael (270) Représenté(e) par M. et Mme DE BRONDEAU Max, M. et Mme NGO Kean (290) Représenté(e) par Mme BLONDEAU Martine, M. et Mme RAMIN (42) Représenté(e) par M. et Mme FARNIER Jean-Luc, M. VALENZANO Paul (353) Représenté(e) par M. et Mme DUVAL Stéphanie, M. et Mme VASSALLO/BARBIER Olivier/Nathalie (170)

### Sont en vote par correspondance :

M. et Mme BRASSEUR Loic (391), Mme MENDES CORREIA Francesca (194), Mme PRAEL Léa (185), Mme TOUL Patricia (396), M. ZEPHIR Dorian (176)

### Sont absents et non représentés :

M. BERNARD Christian (181), Mme BORRI Florence (21), M. et Mme BORRI Ilario (21), M. BUZZO Patrick (30), M. CHAMAK Jean-Pierre (161), M. CHAROSAY Fabrice (171), Mme CIMBOLINI (30), Mme COMTAT Murielle (42), M. et Mme DAVID Gerard (30), Indivision DUPERRAY/SERVE C/O M./MMF DUPERRAY Maurice (167), M. FERAUD Alain (30), M. et Mme GAGLIULO Jean-Luc (182), Indivision GIOVANNACCI/BARLOY QUARTIER L'ENDREC DE CABRIRER (60), M. GUITARD Jean-Marc (30), SCI ICHTHUS M. SANTINI (163), SCI IFA/CHAROSAY C/O MME VERANI Isabelle (42), Indivision IVALDI Michel (165), Mme JACOTIN Shara (213), SCI JAK (200), M. LAZAR Maxime (21), M. MAILLARD Patrick (21), Mme MASQUERE (218), M. et Mme MILLO/VAN DRIESSCHE (217), M. et Mme MOLINARI Alex (30), M. PASCAL Jean-Michel (90), M. et Mme RUGGIU Guillaume (21), SCI SAN CRISTOBAL (178), M. SFEZ Gérard (30), SCI SH2K (30), Mme SOUM Claude (190)

193

**Ordre du jour :**

- 11 - Désignation des membres du Conseil Syndical
- 12 - Résolution en vue de la phase préparatoire : Consultation par cabinet d'Avocat spécialisé
- 13 - Décision de confier les archives du Syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du Syndicat
- 14 - Information concernant la procédure de Monsieur DAVID Gérard
- 15 - Saisie immobilière du lot N°14 (Garage) appartenant à Monsieur DAVID Gérard et Madame AUGET Micheline veuve DAVID
- 15a - Autorisation à donner au Syndic d'engager la procédure de saisie immobilière du lot N°14 (garage) appartenant à Monsieur DAVID Gérard et Madame AUGUET Micheline veuve DAVID et de mandater tout avocat et tout huissier afin de mettre en œuvre cette procédure judiciaire
- 15b - Fixation du montant de la mise à prix du lot N°14 (garage) appartenant à Monsieur DAVID Gérard et à Madame AUGET Micheline veuve DAVID
- 15c - Fixation de la dotation aux dépréciations sur créance douteuse
- 16 - Abandon du chauffage collectif
- 17 - Désignation d'un Maître d'œuvre pour l'abandon du chauffage collectif avec la conservation de la production d'eau chaude collective - Proposition jointe à la convocation de BET Marino & Associés
- 18 - En cas de maîtrise d'œuvre non votée : Décision à prendre quant à la rénovation de la production eau chaude sanitaire et neutralisation des installations de chauffage collectif
- 19 - En cas de maîtrise d'œuvre non votée, travaux de rénovation de la production eau chaude sanitaire et neutralisation des installations de chauffage collectif
- 19a - Proposition NICER jointe à la convocation
- 19b - Proposition DALKIA jointe à la convocation
- 19c - Proposition LAURENTI CHAUFFAGE jointe à la convocation
- 20 - Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique
- 21 - Désignation d'un Maître d'œuvre pour la rénovation de la chaufferie - Proposition jointe à la convocation de BET Marino & Associés
- 22 - En cas de maîtrise d'œuvre non votée : Décision à prendre quant à la rénovation de la chaufferie (chauffage + eau chaude sanitaire)
- 23 - En cas de maîtrise d'œuvre non votée, travaux de rénovation de la chaufferie (chauffage + eau chaude sanitaire)
- 23a - Proposition NICER jointe à la convocation
- 23b - Proposition DALKIA jointe à la convocation
- 23c - Proposition LAURENTI CHAUFFAGE jointe à la convocation
- 24 - Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique
- 25 - Mandatement ponctuel au Conseil Syndical : Souscription d'un nouveau contrat d'entretien suite aux travaux de rénovation de la chaufferie
- 26 - A la demande de Monsieur BOY DE LA TOUR, mise en apparent des alimentations eaux chaude et froide en passant dans le couloir des parties communes
- 27 - A la demande de Madame JACOTIN, mise en apparent des alimentations eaux chaude et froide en passant dans le couloir des parties communes
- 28 - Demande de Monsieur NAVARD, copropriétaire en rez-de-jardin appartement lot 64, N°11 de sécuriser l'accès à la copropriété via son jardin, en limite de propriété avec le bâtiment LE VALLOMBROSE
- 29 - Autorisation à donner à Madame MENDES CORREIA Francesca pour la mise en place d'une climatisation réversible avec installation de l'unité centrale sur la terrasse au 3ème étage et récupération d'eau avec une pompe de relevage (pas d'écoulement sur la terrasse)
- 30 - Information concernant l'espace personnel privé clients
- 31 - Recueil des consentements des copropriétaires désireux de recevoir les notifications et mises en demeure par voie électronique

**Suite à la non réélection du Cabinet BORNE & DELAUNAY, le Cabinet BY GESTION reprend le secrétariat de séance.**

**Résolutions :**

**Résolution n°11 :** Désignation des membres du Conseil Syndical

Monsieur BEGUIN est élu membre du Conseil Syndical

VOTENT POUR	7015 / 10000 tantièmes (1342 tantièmes votant par correspondance, 5673 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Madame BLONDEAU est élue membre du Conseil Syndical

VOTENT POUR	7015 / 10000 tantièmes (1342 tantièmes votant par correspondance, 5673 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Monsieur BOY DE LA TOUR est élu membre du Conseil Syndical

VOTENT POUR	7015 / 10000 tantièmes (1342 tantièmes votant par correspondance, 5673 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Madame DUVAL est élue membre du Conseil Syndical

VOTENT POUR	7015 / 10000 tantièmes (1342 tantièmes votant par correspondance, 5673 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Monsieur FARNIER est élu membre du Conseil Syndical

VOTENT POUR	7015 / 10000 tantièmes (1342 tantièmes votant par correspondance, 5673 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Monsieur NAVARD est élu membre du Conseil Syndical

VOTENT POUR	5673 / 5673 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (5673 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)	1342 (Total tantièmes: 10000)

M. et Mme BRASSEUR Loic (391), M. ZEPHIR Dorian (176), Mme TOUL Patricia (396), Mme PRAEL Léa (185), Mme MENDES CORREIA Francesca (194)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°12** : Résolution en vue de la phase préparatoire : Consultation par cabinet d'Avocat spécialisé

L'Assemblée générale des copropriétaires décide **de ne pas effectuer ledit audit.**

VOTENT POUR	6624 / 6624 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (951 tantièmes votant par correspondance, 5673 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
-------------	---

VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 391 (Total tantièmes: 10000) (391 tantièmes votant par correspondance)  
M. et Mme BRASSEUR Loic (391)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°13** : Décision de confier les archives du Syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du Syndicat

L'assemblée générale décide **de ne pas confier cette année les archives à une entreprise spécialisée**, le temps de savoir quel sera le volume d'archives récupéré et le cas échéant la résolution sera réinscrite à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

VOTENT POUR 6624 / 10000 tantièmes (951 tantièmes votant par correspondance, 5673 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 391 / 10000 tantièmes (391 tantièmes votant par correspondance)  
M. et Mme BRASSEUR Loic (391)

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°15** : Saisie immobilière du lot N°14 (Garage) appartenant à Monsieur DAVID Gérard et Madame AUGET Micheline veuve DAVID  
Saisie immobilière du lot N°14 (Garage) appartenant à Monsieur DAVID Gérard et Madame AUGET Micheline veuve DAVID

1- Compte tenu de la carence de M. DAVID Gérard et Mme AUGUET Micheline Vve DAVID, dans le règlement des sommes dues au Syndicat des Copropriétaires, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise le Syndic à procéder, au nom du Syndicat des Copropriétaires, à la saisie immobilière en vue de la vente du lot N°14, propriété de M. DAVID Gérard et Mme AUGUET Micheline Vve DAVID et à mandater tout avocat et tout huissier afin de mettre en œuvre ladite procédure.

VOTENT POUR 7015 / 7015 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1342 tantièmes votant par correspondance, 5673 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

2- Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale fixe le montant de la mise à prix du lot N°14 à la somme minimale de 15.000 €. L'Assemblée Générale prend acte qu'à défaut d'adjudicataire, le Syndicat des Copropriétaires sera d'office désigné adjudicataire et qu'à ce titre il devra s'acquitter du prix de vente

VOTENT POUR 7015 / 7015 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1342 tantièmes votant par correspondance, 5673 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

3- En application de l'article 4 du décret du 14 mars 2015 et du vote de la saisie immobilière du lot N°14 (garage) appartenant à M. DAVID Gérard et Mme AUGUET Micheline Vve DAVID, l'Assemblée Générale décide, au titre de l'exercice en cours, de passer en dotation aux dépréciations sur créance douteuse la somme de 7.202,50 € (charges et frais exigibles au 02/02/2024).

En cas de créance douteuse avérée, le Syndicat des Copropriétaires prend acte que ces dernières seront supportées par l'augmentation ponctuelle du budget de fonctionnement voté lors d'une prochaine assemblée générale à l'issue de la procédure.

993

J L F

VOTENT POUR 775 / 6448 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (775 tantièmes votant par correspondance)  
Mme TOUL Patricia (396), Mme PRAEL Léa (185), Mme MENDES CORREIA Francesca (194)  
VOTENT CONTRE 5673 / 6448 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (5673 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
ABSTENTION 567 (Total tantièmes: 10000) (567 tantièmes votant par correspondance)  
M. et Mme BRASSEUR Loic (391), M. ZEPHIR Dorian (176)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°16 : Abandon du chauffage collectif**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de l'abandon du chauffage collectif. L'Assemblée Générale prend ainsi acte de la suppression de cet équipement commun qui impliquera, à la convenance de chaque copropriétaire, de mettre en place, à leur frais, un dispositif de chauffage individuel.

VOTENT POUR 5190 / 5190 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 8755) (5190 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT  
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 1248 (Total tantièmes: 8755)  
(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)  
M. et Mme BRASSEUR Loic (357), M. ZEPHIR Dorian (176), Mme TOUL Patricia (336), Mme PRAEL Léa (185), Mme MENDES CORREIA Francesca (194)

Cette résolution est rejetée faute de majorité.

**Résolution n°17 : Désignation d'un Maître d'œuvre pour l'abandon du chauffage collectif avec la conservation de la production d'eau chaude collective - Proposition jointe à la convocation de BET Marino & Associés**

Compte tenu du vote de la résolution n°16, cette question n'est pas débattue.

VOTENT POUR 715 / 6081 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 8755) (715 tantièmes votant par correspondance)  
Mme TOUL Patricia (336), Mme PRAEL Léa (185), Mme MENDES CORREIA Francesca (194)  
VOTENT CONTRE 5366 / 6081 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 8755) (176 tantièmes votant par correspondance, 5190 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
ABSTENTION 357 (Total tantièmes: 8755) (357 tantièmes votant par correspondance)  
M. et Mme BRASSEUR Loic (357)

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°18 : En cas de maîtrise d'œuvre non votée : Décision à prendre quant à la rénovation de la production eau chaude sanitaire et neutralisation des installations de chauffage collectif**

Compte tenu du vote de la résolution n°16, cette question n'est pas débattue.

**Résolution n°19 : En cas de maîtrise d'œuvre non votée, travaux de rénovation de la production eau chaude sanitaire et neutralisation des installations de chauffage collectif**

Proposition de NICER : 49.816,97 € TTC  
Proposition de DALKIA : 51.616,35 € TTC  
Proposition de LAURENTI CHAUFFAGE : 57.847,77 € TTC

Compte tenu du vote de la résolution n°16, cette question n'est pas débattue.

**Résolution n°20 : Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique**  
Compte tenu du vote de la résolution n°16, cette question n'est pas débattue.

**Résolution n°21** : Désignation d'un Maître d'œuvre pour la rénovation de la chaufferie - Proposition jointe à la convocation de BET Marino & Associés

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale :

- décide de faire appel à un Maître d'Œuvre afin d'une part d'établir le descriptif, qualitatif et quantitatif en vue de préparer les travaux de rénovation de la chaufferie, lancer la consultation des entreprises, et d'autre part, assurer la mission de suivi des travaux dès que ceux-ci auront été votés.

- après avoir pris connaissance des conditions essentielles de la proposition présentée par le Syndic et de l'avis éventuel du Conseil Syndical, et après en avoir délibéré, décide de confier la mission à B.E.T. MARINO & ASSOCIES.

Les honoraires sont fixés à 6.380 € TTC pour la mission établissement du descriptif, qualitatif et quantitatif et consultation des entreprises et à 2.310 € TTC pour la mission de suivi des travaux.

Autorise le Syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES CHAUFFAGE, à un appel de fonds exigible le 01/07/2024 pour 100 %

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

VOTENT POUR 1072 / 6438 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 8755) (1072 tantièmes votant par correspondance)

M. et Mme BRASSEUR Loic (357), Mme TOUIL Patricia (336), Mme PRAEL Léa (185), Mme MENDES CORREIA Francesca (194)

VOTENT CONTRE 5366 / 6438 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 8755) (176 tantièmes votant par correspondance, 5190 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION NEANT

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°22** : En cas de maîtrise d'œuvre non votée : Décision à prendre quant à la rénovation de la chaufferie (chauffage + eau chaude sanitaire)

L'Assemblée générale après avoir délibéré décide d'effectuer les travaux de rénovation de la chaufferie (chauffage + eau chaude sanitaire).

VOTENT POUR 6262 / 6438 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 8755) (1072 tantièmes votant par correspondance, 5190 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE 176 / 6438 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 8755) (176 tantièmes votant par correspondance)

M. ZEPHIR Dorian (176)

ABSTENTION NEANT

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°23** : En cas de maîtrise d'œuvre non votée, travaux de rénovation de la chaufferie (chauffage + eau chaude sanitaire)

Proposition de NICER : 86.938,89 € TTC

Proposition de DALKIA : 82.325,79 € TTC

Proposition LAURENTI CHAUFFAGE : 80.202,17 € TTC

L'Assemblée Générale décide d'effectuer les travaux de remplacement de chaudière sans valider pour le moment d'entreprise pour un montant maximum de 83.000 € TTC et donne mandat au conseil syndical et au syndic de retenir par la suite l'entreprise après une nouvelle mise en concurrence.

Par ailleurs, l'assemblée générale :

- prend acte que les travaux seront partiellement financés par le fonds travaux loi Alur à hauteur de 20.000 €

- autorise pour le solde, le Syndic, à procéder, selon la clé de répartition CHARGES CHAUFFAGE AUX TANTIEMES aux appels de fonds suivants exigibles :

le 01/07/2024 pour 25 %

le 01/10/2024 pour 25 %

le 01/01/2025 pour 25%  
le 01/04/2025 pour 25 %

de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

VOTENT POUR 5190 / 5190 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 8755) (5190 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT  
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT 1248 (Total tantièmes: 8755)  
(Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)  
M. et Mme BRASSEUR Loic (357), M. ZEPHIR Dorian (176), Mme TOUL Patricia (336), Mme PRAEL Léa (185), Mme MENDES CORREIA Francesca (194)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°24** : Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique  
Au titre du suivi administratif et financier des travaux précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à : 2,5% du montant H.T des travaux, soit 2 263,64 € TTC.  
Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution n° 23-1 ou 23-2 ou 23-3.

VOTENT POUR 5905 / 5905 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 8755) (715 tantièmes votant par correspondance, 5190 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 533 (Total tantièmes: 8755) (533 tantièmes votant par correspondance)  
M. et Mme BRASSEUR Loic (357), M. ZEPHIR Dorian (176)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°25** : Mandatement ponctuel au Conseil Syndical : Souscription d'un nouveau contrat d'entretien suite aux travaux de rénovation de la chaufferie  
L'Assemblée Générale après en avoir délibéré et suite à l'acceptation des travaux de rénovation de la chaufferie votés supra,  
- donne mandat au Conseil Syndical d'étudier les propositions de contrat d'entretien et de décider du choix de l'entreprise pour un montant maximal de 2.000 € TTC.  
- autorise le Syndic à passer commande en conséquence.

VOTENT POUR 6262 / 8755 tantièmes (1072 tantièmes votant par correspondance, 5190 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 176 / 8755 tantièmes (176 tantièmes votant par correspondance)  
M. ZEPHIR Dorian (176)

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°26** : A la demande de Monsieur BOY DE LA TOUR, mise en apparent des alimentations eaux chaude et froide en passant dans le couloir des parties communes  
Après avoir pris connaissance de la demande de M. Boy de la Tour, l'Assemblée Générale autorise, à ses frais, la mise en apparent de ses alimentations eaux froide et chaude en passant dans le couloir des parties communes.  
Cette autorisation est donnée sous les conditions suivantes :  
- que la mise en œuvre des travaux soit conforme aux règles de l'art, D.T.U. et autres réglementations et recommandations techniques applicables aux dits travaux M. Boy de la Tour ou ses ayants-droits restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux, à la fois pendant leur exécution et par la suite et en assurera, à l'avenir, la charge d'entretien.

VOTENT POUR 6839 / 10000 tantièmes (1166 tantièmes votant par correspondance, 5673 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)



VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 176 / 10000 tantièmes (176 tantièmes votant par correspondance)  
M. ZEPHIR Dorian (176)

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°27** : A la demande de Madame JACOTIN, mise en apparent des alimentations eaux chaude et froide en passant dans le couloir des parties communes  
Après avoir pris connaissance de la demande de Mme JACOTIN, l'Assemblée Générale autorise, à ses frais, la mise en apparent de ses alimentations eaux froide et chaude en passant dans le couloir des parties communes.  
Cette autorisation est donnée sous les conditions suivantes :  
- que la mise en œuvre des travaux soit conforme aux règles de l'art, D.T.U. et autres réglementations et recommandations techniques applicables aux dits travaux Madame JACOTIN ou ses ayants-droits restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux, à la fois pendant leur exécution et par la suite et en assurera, à l'avenir, la charge d'entretien.

VOTENT POUR 6839 / 10000 tantièmes (1166 tantièmes votant par correspondance, 5673 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 176 / 10000 tantièmes (176 tantièmes votant par correspondance)  
M. ZEPHIR Dorian (176)

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°28** : Demande de Monsieur NAVARD, copropriétaire en rez-de-jardin appartement lot 64, N°11 de sécuriser l'accès à la copropriété via son jardin, en limite de propriété avec le bâtiment LE VALLOMBROSE  
Le grillage en limite de propriété avec la résidence LE VALLOMBROSE qui borde le jardin de Monsieur NAVARD est détérioré et permet l'intrusion de personne étrangère à la copropriété. M. NAVARD souhaite que cet accès soit sécurisé en installant, par exemple, une clôture plus solide, similaire à celle qu'il y a de l'autre côté du bâtiment.  
L'Assemblée Générale, après discussion, accepte d'étudier le dossier et prend acte qu'un rendez-vous sera organisé avec le syndic et le conseil syndical sur place.

VOTENT POUR 6839 / 6839 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (1166 tantièmes votant par correspondance, 5673 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION 176 (Total tantièmes: 10000) (176 tantièmes votant par correspondance)  
M. ZEPHIR Dorian (176)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°29** : Autorisation à donner à Madame MENDES CORREIA Francesca pour la mise en place d'une climatisation réversible avec installation de l'unité centrale sur la terrasse au 3ème étage et récupération d'eau avec une pompe de relevage (pas d'écoulement sur la terrasse)  
Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale :  
- autorise Mme MENDES CORREIA Francesca, copropriétaire de l'appartement lot 83 au 3ème étage, à effectuer à ses frais les travaux de mise en place d'une climatisation réversible avec la pose d'une unité extérieure sur la terrasse de l'appartement et récupération d'eau avec une pompe de relevage (pas d'écoulement sur la terrasse).  
Cette autorisation est donnée sous les conditions suivantes :  
- que la mise en œuvre des travaux soit conforme aux règles de l'art, DTU et autres réglementations et recommandations techniques applicables aux dits travaux,  
- que cette installation n'occasionne aucune nuisance sonore pour les autres résidents,  
- que l'appareil soit posé de manière à être caché et que le tuyau d'alimentation passe à l'intérieur de l'appartement et non le long de la façade,  
- que les condensats soient recueillis et ne se déversent pas sur la terrasse.  
- que le groupe extérieur soit posé à 10cm du sol sur des silent bloc  
Mme MENDES CORREIA Francesca ou ses ayants droits restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux, à la fois pendant leur exécution et par la suite.



VOTENT POUR 6286 / 10000 tantièmes (951 tantièmes votant par correspondance, 5335 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
VOTENT CONTRE 391 / 10000 tantièmes (391 tantièmes votant par correspondance)  
M. et Mme BRASSEUR Loïc (391)  
ABSTENTION 338 / 10000 tantièmes (338 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)  
Mme BLONDEAU Martine (338)

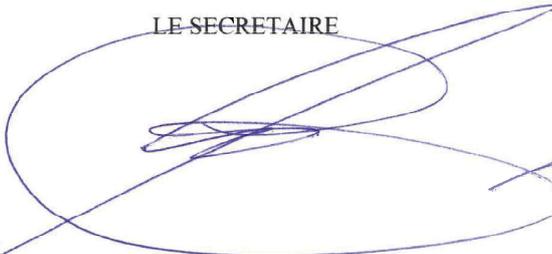
Cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 16h21.

LE PRESIDENT



LE SECRETAIRE



LE SCRUTATEUR



*l'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :*

*« 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. »*

# BILLON SMGI

8, avenue Félix Faure

06000 NICE

Tél 04.93.13.10.10 - Fax 04.93.13.17.90

info@billon-smgi.fr - www.billon-immobilier.com

## COPROPRIETE : LES EUCALYPTUS

42 AVENUE DE LA VOIE ROMAINE

06000 06000 NICE

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU

VENDREDI 6 MAI 2022

## PROCES VERBAL

De l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ensemble immobilier

LES EUCALYPTUS sis à 06000 NICE 42 AVENUE DE LA VOIE ROMAINE

Qui s'est tenue le vendredi 6 mai 2022 à 14 heures

Cabinet BILLON S.M.G.I. , 8 avenue Félix Faure , 06000 Nice.

Sur convocation régulièrement notifiée par le Syndic.

L'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour notifié aux Copropriétaires conformément aux dispositions des articles 7 à 12 du décret du 17 mars 1967 pris en application de la Loi du 10 juillet 1965.



Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par les Copropriétaires ainsi que les Mandataires dès leur entrée en séance.

Il ressort que : 20 Copropriétaires sur 61  
totalisant 4518 tantièmes sur 10000  
étaient présents ou régulièrement représentés.

Etaient présents	: 12	Copropriétaires sur	61	Totalisant	2665	Tantièmes sur	10000
Etaient représentés	: 8	Copropriétaires sur	61	Totalisant	1853	Tantièmes sur	10000
Etaient absents	: 41	Copropriétaires sur	61	Totalisant	5482	Tantièmes sur	10000

Présents en début de séance: ANSELME Grégory (154) - BLONDEAU MARTINE (338) - DE BRONDEAU MAX (302) - DUVAL STEPHANIE (201) - FARNIER JEAN LUC (174) - JIL INVEST (223) - MASSEAU ALAIN (291) - RAMIN (42) - RUGGIU GUILLAUME (21) - TOUL PATRICIA (396) - VALENZANO PAUL (353) - VASSALLO - BARBIER OLIVIER NAT (170).

Représentés:ALBIN FRANCETTE (345) - ARCHES JEAN CHARLES (164) - BRASSEUR LOIC (391) - CALZIA JEAN LAURENT (225) - CANON / CHOQUET ANTHONY (378) - CIMBOLINI (30) - GARESTIER JEAN MICHEL (30) - NGO KEAN (290).

Absents n'ayant pas envoyé de pouvoir : BATALLA-BAILLET M.F. (30) ; BEGUIN LORIS (305) ; BERNARD CHRISTIAN (181) ; BONNET ROXANE (274) ; BORRI FLORENCE (21) ; BORRI ILARIO (21) ; BUZZO PATRICK (30) ; CARLU IMMOBILIER (176) ; CASTELA JEAN (157) ; CHAMAK JEAN PIERRE (161) ; CHAROSAY FABRICE (171) ; COMTAT MURIELLE (42) ; CORBALAN (182) ; DAPUI HENRI (21) ; DAVID GERARD (30) ; DUPERRAY OU SERVE (167) ; FERAUD ALAIN (30) ; GAGLILOLO JEAN LUC (182) ; GIOANNI MAURICE (311) ; GIOVANNACCI OU BARLOY (60) ; GIRONI ABRAM (227) ; GUITARD JEAN MARC (30) ; HARRISON MAUREEN (217) ; ICHTHUS (163) ; IFA / CHAROSAY (42) ; IVALDI MICHEL (165) ; JACOTIN SHARA (213) ; JAK (200) ; LAZAR MAXIM (21) ; MAILLARD PATRICK (21) ; MASQUERE (218) ; MENDES CORREIA PASTOUR FRANCES (194) ; MOLINARI ALEX (30) ; MUTZ (216) ; PASCAL JEAN MICHEL (90) ; PRAEL LEA (185) ; SAN CRISTOBAL (178) ; SFEZ GERARD (30) ; SH2K (30) ; SOUM CLAUDE (190) ; SZYDLOWIECKI MARC (270).

## ORDRE DU JOUR

- 1) Election du Président de séance.(art.24)
- 2) Désignation de Scrutateurs.(art.24)
- 3) Désignation d'un Secrétaire de séance.(art.24)
- 4) Compte rendu du Conseil Syndical.
- 5) Approbation des comptes pour l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021.(art.24)
- 6) Quitus au syndic pour sa gestion.(art.24)
- 7) Nouvelle désignation de la Sté BILLON S.M.G.I. en qualité de syndic.(art25-1)
- 8) Information sur l'envoi par lettre recommandée électronique des convocations et PV d'AG (sans vote)
- 9) Dispense de mise en concurrence du syndic à l'initiative du conseil syndical(art25-1)
- 10) Réajustement du budget prévisionnel, examen, modification du 01/10/2021 au 30/09/2022 déjà voté lors de l'Assemblée Générale du 22/03/2021.(art.24)
- 11) Adoption du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023.(art.24)
- 12) Loi ALUR : Constitution d'un fonds travaux.(art25-1)
- 13) Election du conseil syndical.(art25-25.1)
  - 13a) Election de Mme BLONDEAU.(art25-1)
  - 13b) Election de Mme DUVAL.(art25-1)
  - 13c) Election de M. FARNIER.(art25-1)
- 14) Fixation du montant des travaux à partir duquel le Syndic est tenu de consulter le Conseil Syndical.(art25-1)
- 15) Décision à prendre quant au montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Montant à fixer.(art25-1)
- 16) Informations sur les procédures en cours.
- 17) Travaux : Décision à prendre quant à la pose d'un projecteur commandé par une cellule crépusculaire devant la porte du garage et pose de règles LED. 2 propositions de RIVIERA ELECTRICITE CONCEPT.
  - 17a) Proposition de RIVIERA ELECTRICITE CONCEPT avec modification de l'installation .(art.24)
  - 17b) Proposition de RIVIERA ELECTRICITE CONCEPT sans modification de l'installation .(art.24)
- 18) Honoraires du syndic sur les travaux de pose d'un projecteur commandé par une cellule crépusculaire devant la porte du garage et pose de règles LED(art.24)
- 19) Travaux : Décision à prendre quant aux travaux de remplacement des collecteurs collectifs d'eaux usées dans les lots garages 18 et 25 (Propriétaire : M. VALENZANO). Ci-joint devis de PE2C.(art.24)
- 20) Honoraires du syndic sur les travaux de remplacement des collecteurs collectifs d'eaux usées dans les lots garages 18 et 25 (Propriétaire : M. VALENZANO).(art.24)
- 21) Travaux : Décision à prendre quant à l'abattage de cyprès à droite du garage. Ci-joint devis de l'ENTREPRISE GUIMIER.(art.24)
- 22) Honoraires du syndic sur les travaux d'abattage de cyprès à droite du garage.(art.24)
- 23) Demande ci-jointe du syndic du SDC LE VALLOMBROSE pour une prise en charge des frais d'installation et d'entretien d'un portail à l'entrée des parkings de la copropriété LE VALLOMBROSE, compte tenu du droit de passage au bénéfice de la copropriété LES EUCALYPTUS.(art.24)
- 24) Autorisation à donner à M. CHAMAK, propriétaire du lot 82, 3ème étage de faire passer la fibre dans le couloir du troisième étage sous goulotte à ses frais.(art25-1)
- 25) INFORMATION Convention IRSI : la gestion des sinistres « dégât des eaux » et « incendie »

\*\*\*\*\*

**1) Election du Président de séance.(art.24)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale :  
- élit Mme BLONDEAU en qualité de Président(e) de séance.

Candidat(e) :Mme BLONDEAU MARTINE

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4518 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

Candidat élu.(art.24)

Ont voté POUR :4518 tantièmes

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**2) Désignation de Scrutateurs.(art.24)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale :  
- désigne M FARNIER comme Scrutateur(s).

Candidat(e) :M FARNIER

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4518 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

Candidat élu.(art.24)

Ont voté POUR :4518 tantièmes

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**3) Désignation d'un Secrétaire de séance.(art.24)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale :  
- désigne Mme GRUSZA représentant le Cabinet BILLON S.M.G.I., en tant que secrétaire de séance.

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4518 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Le « Bureau » de l'Assemblée Générale est ainsi composé de :**

Présidence : Mme BLONDEAU

Scrutateurs : M FARNIER

Le Syndic, représenté par Mme GRUSZA , assure le secrétariat.

Le « Bureau » s'assure qu'aucune personne n'a reçu plus de trois délégations de vote et que, dans le cas contraire, les personnes qui détiennent plus de trois mandats ne disposent pas de plus de 10 % des voix du Syndicat, conformément aux dispositions de l'article 22 alinéa 3 de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi du 31 décembre 1985 elle-même modifiée par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art 211, à savoir qu'un copropriétaire détenant plus de trois mandats ne devra pas disposer de plus de 10% des voix du Syndicat.

Le « Bureau » certifie alors exacte la Feuille de présence signée par les Copropriétaires ou leurs Mandataires et constate que l'Assemblée Générale est régulièrement constituée et peut, en conséquence, valablement délibérer sur les questions portées à l'Ordre du Jour.

#### 4) Compte rendu du Conseil Syndical.

Conformément aux dispositions légales, le Conseil Syndical informe les Copropriétaires des faits marquants de l'exercice écoulé. L'Assemblée Générale en prend acte et l'en remercie.

#### 5) Approbation des comptes pour l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021. (art. 24)

En premier lieu, le syndic rappelle aux Copropriétaires que :

- les pièces justificatives des charges ont été vérifiées par le Conseil Syndical.
- les pièces justificatives des charges sont à leur disposition, en nos bureaux, pendant les jours ouvrables qui précèdent l'Assemblée Générale et dans le délai prévu à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 2 de la loi du 31 décembre 1985.

- les documents comptables obligatoires sont annexés à l'ordre du jour soit :

- \* état financier,

- \* compte de gestion général,

- \* compte de gestion pour opérations courantes,

- \* compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles,

- \* état des travaux et opérations exceptionnelles.

Analyse des comptes:

Les dépenses se sont élevées à 67.113,34 € pour un budget voté de 71.000 €, soit un excédent budgétaire de 3.886,66 €, représentant un écart de - 5,47 % par rapport aux estimations.

Projet de résolution : 'Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale :

- approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de l'exercice clos au 30/09/2021, tels que présentés en annexe à la convocation'.

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4518 tantièmes sur 10000.

Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

#### 6) Quitus au syndic pour sa gestion. (art. 24)

'Après avoir pris connaissance des actes de gestion administrative et comptable effectués par le Syndic au cours de l'exercice écoulé, l'Assemblée Générale décide de donner quitus plein, entier, et sans réserve au cabinet BILLON S.M.G.I. pour sa gestion durant l'exercice clos au 30/09/2021.

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4518 tantièmes sur 10000.

Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

#### 7) Nouvelle désignation de la Sté BILLON S.M.G.I. en qualité de syndic. (art25-1)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet BILLON S.M.G.I. 8 avenue Félix Faure à 06000 Nice, en qualité de Syndic à compter du 06/05/2022 jusqu'au 31/03/2024 dans le cadre de l'article 28 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris en application de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale adopte le contrat de Syndic tel qu'il a été diffusé et approuve de ce fait les frais de mutation et le coût de l'état daté prévu par l'article 5 du décret du 17 Mars 1967, frais qui pourront être

recouverts à l'encontre du propriétaire du lot objet de la mutation, dont le compte pourra être directement débité par le Syndic.

Les honoraires de gestion courante sont de 7.500 € TTC .

Cette rémunération forfaitaire annuelle inclut tous les frais de papeterie et de reprographie (y compris ceux de l'assemblée générale ordinaire), la gestion du compte bancaire séparé dans la banque retenue par le syndic et la mise à disposition d'un extranet copropriété.

Mandat est donné au Président de Séance afin de signer ledit contrat.

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4518 tantièmes sur 10000.

Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24 : la résolution est adoptée.

### **B) Information sur l'envoi par lettre recommandée électronique des convocations et PV d'AG (sans vote)**

Les dispositions des articles 64-1 du décret du 17 mars 1967 permettent l'envoi des notifications aux copropriétaires par voie électronique.

Cette possibilité couvre notamment les envois des convocations et des procès-verbaux d'assemblées générales de copropriété.

SMGI, offre aux copropriétaires qui le souhaitent, une solution sécurisée d'envoi dématérialisé de ces documents avec le concours d'un prestataire extérieur, tiers de confiance.

Cette solution présente des avantages certains :

- Elle est plus pratique que l'envoi des recommandés en format papier  
Vous n'avez plus besoin de vous déplacer à la poste pour récupérer votre pli.  
Vous recevez les documents par email sécurisé.
- Elle est plus sûre que la lettre recommandée ' papier '  
Aucun retard de remise : la LRE est réceptionnée le jour de son expédition.  
Aucun risque de perte dans l'acheminement : vous renseignez l'adresse email sur laquelle vous souhaitez recevoir ces courriers électroniques et un avis de réception électronique est renvoyé à l'expéditeur.
- Elle est totalement sécurisée par l'intervention d'un tiers de confiance qui conserve la traçabilité des envois électroniques, ainsi que les dates et l'horodatage des envois et des avis de réception.
- Elle est écologique car elle évite la production de papier et limite l'empreinte carbone liée à son acheminement.
- Elle est enfin et surtout économique par rapport à un recommandé classique. Son coût unitaire n'est que de 2,27 € TTC.

L'adhésion à ce service d'envoi électronique est individuel et gratuite.

Il suffit de vous rendre sur votre espace client via Tracimmo.net et de vous laisser guider.

Vous pouvez manifester votre souhait d'adhérer à ce service à l'occasion de la tenue de la présente AG ou ultérieurement par lettre recommandée AR mais pour que votre adhésion soit prise en compte, vous devrez obligatoirement confirmer votre consentement et sécuriser votre adresse email, dans votre espace client via Tracimmo.net.

**9) Dispense de mise en concurrence du syndic à l'initiative du conseil syndical(art25-1)**

Exposé :

L'ordonnance du 30 octobre 2019 supprime la périodicité triennale de la mise en concurrence du syndic. Désormais, à chaque assemblée générale votant sur la désignation du syndic, le Conseil Syndical devrait mettre en concurrence plusieurs projets de contrat de syndic.

Néanmoins, le conseil syndical peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale une résolution tendant à le dispenser de son obligation de mise en concurrence

Résolution :

Le conseil syndical informe l'assemblée générale de la demande qui lui a été faite par le syndic, préalablement à l'établissement de l'ordre du jour de la présente assemblée, d'avoir à lui communiquer un ou plusieurs contrats de mise en concurrence.

A la demande du conseil syndical, l'assemblée générale dispense le conseil syndical de son obligation de mise en concurrence du syndic.

Mise aux voix :

**POUR :** 3756 tantièmes

**CONTRE :** 0 tantième

**ABSTENTION :** 762 tantièmes

ALBIN FRANCETTE (345) ; RUGGIU GUILLAUME (21) ; TOUL PATRICIA (396)

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 3756 tantièmes sur 10000.

Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24 : la résolution est adoptée.**

**10) Réajustement du budget prévisionnel, examen, modification du 01/10/2021 au 30/09/2022 déjà voté lors de l'Assemblée Générale du 22/03/2021.(art.24)**

A cet effet, vous trouverez ci-joint une proposition détaillée du Budget Prévisionnel.

Le syndic rappelle que le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022 a déjà été voté lors de l'Assemblée Générale du 22/03/2021 pour un montant de 73.000 €

Nous proposerons à l'ordre du jour de la présente assemblée générale, une adaptation de ce budget pour tenir compte des variations importantes des coûts sur les postes suivants, compte tenu de l'augmentation du prix du gaz (Mwh). :

**CHARGES CHAUFFAGE ET CHARGES EAU CHAUDE - CONSOMMATION GAZ**

La consommation du gaz qui représente un budget annuel de 22.251,20 € TTC est estimée pour la période du 01/04/2022 au 31/03/2023 à 59.054 € TTC

Projet de résolution : l'Assemblée Générale après avoir examiné le projet détaillé de Budget Prévisionnel joint à la convocation, réajuste le budget prévisionnel de charge à la somme de 88.900 €.

L'Assemblée Générale prend acte que les provisions sont exigibles au premier jour de chaque période.

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4518 tantièmes sur 10000.

Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

**11) Adoption du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023. (art.24)**

A cet effet, vous trouverez ci-joint une proposition détaillée du Budget Prévisionnel.

Projet de résolution : l'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet détaillé de ce budget prévisionnel, joint à la convocation, vote un budget prévisionnel de charges de 114.200 €.

Ce budget pourra, le cas échéant, être actualisé lors de l'Assemblée Générale qui approuvera les comptes clos au 30/09/2022.

L'Assemblée Générale prend acte que les provisions sont exigibles au premier jour de chaque période.

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4518 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

**12) Loi ALUR : Constitution d'un fonds travaux. (art25-1)**

L'assemblée générale prend acte que :

- les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel
- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires auprès du CREDIT MUTUEL
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot
- le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel
- elle peut décider d'un pourcentage supérieur

L'assemblée générale après avoir délibéré :

- décide de fixer le montant du fonds de travaux au pourcentage de 5 % du budget prévisionnel annuel soit la somme de 5.710 € pour l'exercice en cours
- le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel
- ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4518 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24 : la résolution est adoptée.**

### **13) Election du conseil syndical.(art25-25.1)**

Projet de résolution:

Il est rappelé le nom des personnes faisant partie, à ce jour, du Conseil Syndical :  
MME BLONDEAU - MME DUVAL - M. FARNIER

L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du premier alinéa de l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965 qui stipule que dans tout Syndicat de Copropriétaires un Conseil Syndical assiste le Syndic et contrôle sa gestion, décide de procéder à la constitution d'un Conseil Syndical conformément à l'article 4 de la Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965.

**Membres élus au Conseil Syndical pour un mandat de un an: Mme BLONDEAU MARTINE, Mme DUVAL, M FARNIER**

#### **13a) Election de Mme BLONDEAU.(art25-1)**

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, Mme BLONDEAU élue uni nominalement.

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4518 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24 : la résolution est adoptée.**

#### **13b) Election de Mme DUVAL.(art25-1)**

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, Mme DUVAL élue uni nominalement.

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4518 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24 : la résolution est adoptée.**

#### **13c) Election de M. FARNIER.(art25-1)**

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, M. FARNIER élu uni nominalement.

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4518 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24 : la résolution est adoptée.**

**14) Fixation du montant des travaux à partir duquel le Syndic est tenu de consulter le Conseil Syndical.(art25-1)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale :

- décide que le Syndic sera tenu de consulter le Conseil Syndical pour des travaux supérieurs à 1.000 €.

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4518 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24 : la résolution est adoptée.

**15) Décision à prendre quant au montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Montant à fixer.(art25-1)**

Projet de résolution : Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de fixer à la somme de 1.000 €, le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence sera obligatoire.

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4518 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24 : la résolution est adoptée.

**16) Informations sur les procédures en cours.**

Concernant M/Mme SZYDLOWIECK : débiteur au 31/03/2022 de 1.792,92 €. Nouveau commandement à payer a été délivré.

Concernant M/Mme DAVID : aucune évolution dans ce dossier par le service des domaines en OUTRE MER.

**17) Travaux : Décision à prendre quant à la pose d'un projecteur commandé par une cellule crépusculaire devant la porte du garage et pose de règles LED, 2 propositions de RIVIERA ELECTRICITE CONCEPT.**

Conditions essentielles des marchés :

Devis RIVIERA ELECTRICITE CONCEPT avec modification de l'installation : 1.672,16 € TTC

Devis RIVIERA ELECTRICITE CONCEPT sans modification de l'installation : 1.717,16 € TTC

**17a) Proposition de RIVIERA ELECTRICITE CONCEPT avec modification de l'installation .(art. 24)**

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de pose d'un projecteur commandé par une cellule crépusculaire devant la porte du garage et pose de règles LED, avec modification de l'installation selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 1.672,16 euros TTC , elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise RIVIERA ELECTRICITE CONCEPT ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

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

' Le 01/07/2022 pour 50 %,

' Le 01/10/2022 pour 50 %

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

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : ' À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [à] 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité '

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : ' Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux '

Mise aux voix :

POUR : 4497 tantièmes  
CONTRE : 0 tantième  
ABSTENTION : 21 tantièmes  
RUGGIU GUILLAUME (21) ;

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4497 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

#### 17b) Proposition de RIVIERA ELECTRICITE CONCEPT sans modification de l'installation .(art.24)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de pose d'un projecteur commandé par une cellule crépusculaire devant la porte du garage et pose de règles LED, sans modification de l'installation selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 1.717,16 euros TTC , elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise RIVIERA ELECTRICITE CONCEPT ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

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

' Le 01/07/2022 pour 50 %,  
' Le 01/10/2022 pour 50 %

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

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : ' À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [à] 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité '

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : ' Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux '

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4518 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0002-CHARGES COMMUNES

➤ Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées.

**18) Honoraires du syndic sur les travaux de pose d'un projecteur commandé par une cellule crépusculaire devant la porte du garage et pose de réglettes LED(art.24)**

Projet de résolution :

Dans le cadre des travaux de pose d'un projecteur commandé par une cellule crépusculaire devant la porte du garage et pose de réglettes LED, l'Assemblée Générale décide de fixer le montant des honoraires du syndic à - 45.60 € HT soit 54.73 € TTC représentant 3% HT des travaux HT au titre de la gestion financière, administrative et comptable.

Mise aux voix :

POUR : 4497 tantièmes  
CONTRE : 21 tantièmes  
RUGGIU GUILLAUME (21) ;  
ABSTENTION : 225 tantièmes  
CALZIA JEAN LAURENT (225) ;

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4272 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**19) Travaux : Décision à prendre quant aux travaux de remplacement des collecteurs collectifs d'eaux usées dans les lots garages 18 et 25 (Propriétaire : M. VALENZANO). Ci-joint devis de PE2C.(art.24)**

Conditions essentielles des marchés :  
Devis PE2C : 2.282,50 € TTC

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de remplacement des collecteurs collectifs d'eaux usées dans les lots garages 18 et 25 (Propriétaire : M. VALENZANO) , selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 2.282,50 euros TTC, elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise PE2C ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

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

' Le 01/07/2022 pour 50 %,  
' Le 01/10/2022 pour 50 %

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

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : ' À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [à 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité '

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : ' Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux '

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4518 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0002-CHARGES COMMUNES

➤ Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées.

**20) Honoraires du syndic sur les travaux de remplacement des collecteurs collectifs d'eaux usées dans les lots garages 18 et 25 (Propriétaire : M. VALENZANO).(art.24)**

Projet de résolution :

Dans le cadre des travaux de remplacement des collecteurs collectifs d'eaux usées dans les lots garages 18 et 25 (Propriétaire : M. VALENZANO), l'Assemblée Générale décide de fixer le montant des honoraires du syndic à -----€ HT soit -----€ TTC représentant 3% HT des travaux HT au titre de la gestion financière, administrative et comptable.

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4518 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0002-CHARGES COMMUNES

➤ Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées.

**21) Travaux : Décision à prendre quant à l'abattage de cyprès à droite du garage. Ci-joint devis de l'ENTREPRISE GUIMIER.(art.24)**

Conditions essentielles des marchés :  
Devis entreprise GUIMIER : 1.140 € TTC

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux d'abattage de cyprès à droite du garage. , selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 1.140 euros TTC, elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise GUIMIER ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

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

Le 01/07/2022 pour 100 %,

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

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : ' À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [à 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité '

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : ' Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux '

Mise aux voix :

POUR : 4497 tantièmes  
CONTRE : 21 tantièmes  
RUGGIU GUILLAUME (21)

**ABSTENTION : 0 tantièmes**

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4497 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

**22) Honoraires du syndic sur les travaux d'abattage de cyprès à droite du garage. (art.24)**

Projet de résolution :

Dans le cadre des travaux d'abattage de cyprès à droite du garage de l'Assemblée Générale décide de fixer le montant des honoraires du syndic à 31.09 € HT soit 37.31 € TTC représentant 3% HT des travaux HT au titre de la gestion financière, administrative et comptable.

Mise aux voix :

**POUR :** 4497 tantièmes  
**CONTRE :** 21 tantièmes  
RUGGIU GUILLAUME (21)  
**ABSTENTION :** 225 tantièmes  
CALZIA JEAN LAURENT (225)

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 4272 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

**23) Demande ci-jointe du syndic du SDC LE VALLOMBROSE pour une prise en charge des frais d'installation et d'entretien d'un portail à l'entrée des parkings de la copropriété LE VALLOMBROSE, compte tenu du droit de passage au bénéfice de la copropriété LES EUCALYPTUS. (art.24)**

Projet de résolution :

Après en avoir délibéré l'Assemblée Générale décide le principe de participer aux frais d'installation et d'entretien du portail qui serait installé à l'entrée des parkings de la copropriété LE VALLOMBROSE selon une quote-part qui reste à étudier,

Mise aux voix :

**POUR :** 21 tantièmes  
RUGGIU GUILLAUME (21)  
**CONTRE :** 4272 tantièmes  
**ABSTENTION :** 225 tantièmes  
CALZIA JEAN LAURENT (225)

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 21 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.**

**24) Autorisation à donner à M. CHAMAK, propriétaire du lot 82, 3ème étage de faire passer la fibre dans le couloir du troisième étage sous goulotte à ses frais. (art25-1)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale :

- autorise M. CHAMAK, propriétaire du lot 82, au 3ème étage de faire passer la fibre dans le couloir du troisième étage sous goulotte à ses frais.

Cette autorisation est donnée sous les conditions suivantes :

- que la mise en oeuvre des travaux soit conforme aux règles de l'art, D.T.U. et autres réglementations et recommandations techniques applicables aux dits travaux.

M. CHAMAK ou ses ayants-droit restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux, à la fois pendant leur exécution et par la suite.

Mise aux voix :

POUR : 4122 tantièmes  
CONTRE : 0 tantième  
ABSTENTION : 396 tantièmes  
TOUL PATRICIA (396)

Le nombre de personnes ayant voté est de 20 totalisant 21 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24 : la résolution est adoptée.

## 25) INFORMATION Convention IRSI : la gestion des sinistres « dégât des eaux » et « incendie »

### GESTION DES SINISTRES EN COPROPRIETE

Applicable aux sinistres ' Dégât des eaux ' et ' incendie ' survenus à compter du 1er juin 2018 et entraînant des dommages matériels inférieurs à 5 000 € HT par local, l'IRSI concerne tous les immeubles locatifs, à l'exception des chambres d'hôtels, des chambres d'hôtes et des locaux n'ayant pas l'usage d'habitation (sauf en cas de dégâts inférieurs à 1600 euros HT).

-Copropriétaires : Ce qui change pour vous avec la convention IRSI

La convention IRSI simplifie la gestion des sinistres en instituant un seul gestionnaire de sinistre par local.

Pour les locaux privés, c'est l'assureur de l'occupant qui prend en charge la gestion du sinistre, que celui-ci soit propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit. C'est également l'assureur du local sinistré qui diligente l'éventuelle recherche de fuite (RDF) lorsque nécessaire.

Deux exceptions sont cependant possibles pour les sinistres postérieurs au 1er juillet 2020 :

1. L'assureur du (co)propriétaire non occupant doit organiser la RDF en cas de : recherche de fuite destructive dans son local, non assurance de l'occupant, local meublé ou saisonnier, congé donné ou reçu au plus tard au jour du sinistre, ou en cas de local vacant
2. L'assureur de l'immeuble via le syndic de copropriété organise la RDF si celle-ci doit avoir lieu dans un local commun ou dans le local d'un (co)propriétaire qui ne serait pas assuré

Par ailleurs, concernant la prise en charge de ces frais, le principe est désormais que les assureurs prennent en charge les RDF organisées à leur initiative ou à celle de leurs assurés. Une exception cependant : dans les copropriétés, l'assureur du copropriétaire doit prendre en charge les frais de recherche de fuite lorsque la fuite trouve son origine dans le local privé de son assuré, même si c'est le syndic qui a organisé la RDF.

Le passage en apparent n'est plus considéré comme une modalité de recherche de fuite. La prise en charge de ces frais ne relève donc plus de la convention, mais des seules dispositions contractuelles.

Par ailleurs, en cas de défaut d'assurance de l'occupant (et du propriétaire bailleur en cas de location), l'assureur gestionnaire est alors celui de l'immeuble.

Pour les locaux communs, comme auparavant, c'est l'assureur de l'immeuble qui reste gestionnaire.

-Qui verse les indemnités liées au sinistre ?

Pour déterminer à quel assureur incombe l'indemnisation des dégâts, deux tranches ont été créées :

Tranche n° 1 : le montant des dommages matériels est inférieur à 1 600 € HT par local

Le sinistre est pris en charge intégralement par l'assureur gestionnaire, sans recours possible.

Tranche n° 2 : le montant des dommages matériels est supérieur à 1600 euros HT et inférieur à 5000 euros HT

L'assureur gestionnaire est en charge de réaliser l'expertise pour compte commun (un seul expert pour toutes les parties), il règlera les dommages puis exercera l'éventuel recours à l'encontre de l'assureur du responsable du sinistre.

A noter, qu'au-delà de ces tranches, les règles sont maintenues c'est à dire retour au Droit Commun et aux autres Conventions

L'Ordre du Jour étant épuisé et plus rien n'étant à débattre, la séance est levée à 16h30

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal qui a été signé par les membres du « bureau » après lecture.

\*\*\*\*\*

Conformément aux dispositions de l'article 18 du décret du 17 mars 1967, le texte de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965 ci-après reproduit :

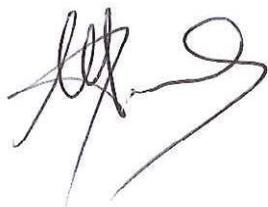
« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

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

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

LE PRESIDENT



LE SECRETAIRE



LES SCRUTATEURS



**BILLON SMGI**

8, Avenue Félix Faure - 06000 NICE

Tél. 04 93 13 10 10 - Fax 04 93 13 17 90

Siret 350 555 918 00035 - APE 703 C

TVA Intracommunautaire FR 71 350 555 918

# BILLON SMGI

8, avenue Félix Faure

06000 NICE

Tél 04.93.13.10.10 - Fax 04.93.13.17.90

info@smgi.fr - www.smgi.fr

## COPROPRIETE : LES EUCALYPTUS

42 AVENUE DE LA VOIE ROMAINE  
06000 06000 NICE

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU  
VENDREDI 24 FEVRIER 2023

## PROCES VERBAL

De l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ensemble immobilier

**LES EUCALYPTUS** sis à **06000 NICE 42 AVENUE DE LA VOIE ROMAINE**

Qui s'est tenue le **vendredi 24 février 2023 à 15 heures**

**Cabinet BILLON S.M.G.I. , 8 avenue Félix Faure , 06000 Nice.**

Sur convocation régulièrement notifiée par le Syndic.

L'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour notifié aux Copropriétaires conformément aux dispositions des articles 7 à 12 du décret du 17 mars 1967 pris en application de la Loi du 10 juillet 1965.



Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par les Copropriétaires ainsi que les Mandataires dès leur entrée en séance.

Il ressort que : **31 Copropriétaires sur 60**  
totalisant **6108** tantièmes sur **10000**  
étaient présents ou régulièrement représentés.

Etaient présents	: 23	Copropriétaires sur	60	Totalisant	4660	Tantièmes sur	10000
Etaient représentés	: 8	Copropriétaires sur	60	Totalisant	1448	Tantièmes sur	10000
Etaient absents	: 29	Copropriétaires sur	60	Totalisant	3892	Tantièmes sur	10000

Présents en début de séance: ANSELME Grégory (154) - BLONDEAU MARTINE (338) - BONNET ROXANE (274) - BOY DE LA TOUR BRUNO (311) - BRASSEUR LOIC (391) - CALZIA JEAN LAURENT (225) - CASTELA JEAN (157) - CHAMAK JEAN PIERRE (161) - COMTAT MURIELLE (42) - CORBALAN (182) - DAPUI HENRI (21) - DE BRONDEAU MAX (302) - DUVAL STEPHANIE (201) - FARNIER JEAN LUC (174) - GIRONI GERARD (227) - ICHTHUS (163) - JIL INVEST (223) - MASSEAUX ALAIN (291) - MENDES CORREIA PASTOUR FRANCES (194) - RAMIN (42) - RUGGIU GUILLAUME (21) - TOUL PATRICIA (396) - VASSALLO - BARBIER OLIVIER NAT (170).

26  
MS

Représentés:BATALLA-BAILLET M.F. (30) - BEGUIN LORIS (305) - GARESTIER JEAN MICHEL (30) - MILLO - VAN DRIESSCHE (217) - MUTZ (216) - NGO KEAN (290) - PASCAL JEAN MICHEL (90) - SZYDLOWIECKI MARC (270).

Arrivés en cours de séance:MILLO - VAN DRIESSCHE (217) (DUVAL STEPHANIE) (Res.2) ; MUTZ (216) (BLONDEAU MARTINE) (Res.2) ; PASCAL JEAN MICHEL (90) (BLONDEAU MARTINE) (Res.2) ;

Absents n'ayant pas envoyé de pouvoir : ALBIN FRANCETTE (345) ; BERNARD CHRISTIAN (181) ; BORRI FLORENCE (21) ; BORRI ILARIO (21) ; BUZZO PATRICK (30) ; CANON / CHOQUET ANTHONY (542) ; CARLU IMMOBILIER (176) ; CHAROSAY FABRICE (171) ; CIMBOLINI (30) ; DAVID GERARD (30) ; DUPERRAY OU SERVE (167) ; FERAUD ALAIN (30) ; GAGLIOLLO JEAN LUC (182) ; GIOVANNACCI OU BARLOY (60) ; GUITARD JEAN MARC (30) ; IFA / CHAROSAY (42) ; IVALDI MICHEL (165) ; JACOTIN SHARA (213) ; JAK (200) ; LAZAR MAXIM (21) ; MAILLARD PATRICK (21) ; MASQUERE (218) ; MOLINARI ALEX (30) ; PRAEL LEA (185) ; SAN CRISTOBAL (178) ; SFEZ GERARD (30) ; SH2K (30) ; SOUM CLAUDE (190) ; VALENZANO PAUL (353).

## ORDRE DU JOUR

- 1) Election du Président de séance.(art.24)
- 2) Désignation de Scrutateurs.(art.24)
- 3) Désignation d'un Secrétaire de séance.(art.24)
- 4) Compte rendu du Conseil Syndical.
- 5) Approbation des comptes pour l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022.(art.24)
- 6) Quitus au syndic pour sa gestion.(art.24)
- 7) Ratification du budget prévisionnel du 01/10/2022 au 30/09/2023 modifié à la demande du Conseil Syndical, déjà voté lors de l'Assemblée Générale du 06/05/2022.(art.24)
- 8) Adoption du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024.(art.24)
- 9) Loi ALUR : Constitution d'un fonds travaux.(art25-1)
- 10) Election du conseil syndical.
  - 10a) Election de M. BEGUIN.(art25-1)
  - 10b) Election de Mme BLONDEAU.(art25-1)
  - 10c) Election de Mme DUVAL.(art25-1)
  - 10d) Election de M. FARNIER.(art25-1)
  - 10e) Election de M.... (candidature présentée en séance).(art25-1)
  - 10f) Election de M.... (candidature présentée en séance).(art25-1)
  - 10g) Election de M.... (candidature présentée en séance).(art25-1)
- 11) Point d'information sur la procédure DAVID et les copropriétaires débiteurs.
- 12) Décision à prendre de transférer sur l'avance de trésorerie le montant de l'avance travaux .(art.24)
- 13) Travaux : Décision à prendre quant à la condamnation de la colonne vide-ordures et des vidoirs pour des impératifs d'hygiène . Ci-joint devis SAPIAN - ASSAINISSEMENT SERVICES - FRANK SERVICES.
  - 13a) Proposition de SAPIAN.(art.24)
  - 13b) Proposition de ASSAINISSEMENT SERVICES.(art.24)
  - 13c) Proposition de FRANK SERVICE.(art.24)
- 14) Travaux : décision à prendre quant au remplacement du collecteur collectif des eaux usées traversant des garages au sous-sol. Ci-joint devis de PE2C.(art.24)
- 15) Honoraires du syndic sur les travaux de remplacement du collecteur collectif des eaux usées traversant des garages au sous-sol .(art.24)
- 16) A la demande de Mme CANON, décision à prendre quant à la réfection du mur de confortement, côté Villa Colombo. Mandat à donner au conseil syndical.(art25-1)
- 17) A la demande de Mme DE BRONDEAU, décision à prendre quant à l'installation d'une haie séparative avec la copropriété LE VALOMBROSE. Mandat à donner au conseil syndical.(art25-1)
- 18) Décision à prendre quant à la résiliation à son échéance du contrat d'assurance multirisques immeuble souscrit auprès de AXA et à la souscription d'un nouveau contrat. Mandat à donner au conseil syndical pour signer le nouveau contrat. Ci-joint proposition de GAN ASSURANCE .(art25-1)
- 19) Autorisation à donner à la SARL HERMES (M. Boy de la Tour), propriétaire d'un garage, lot 27 , d'effectuer, à ses frais, à la création d'un branchement électrique depuis le réseau des parties communes jusqu'à la partie privative de son lot afin de motoriser la porte et l'éclairage de son garage.(art25-1)

- 20) Demande ci-jointe de M. GIRONI : Autorisation de locations saisonnières ou changement d'usage en meublé touristique par le vote des copropriétaires.(art26-1)
- 21) Point d'information sur la consommation de gaz (chauffage et l'eau chaude) et demande de M.Mme BERNARD concernant l'usage de la chaudière collective 'vieillissante pour le chauffage pour la prochaine saison hivernale 2023-2024'.
- 22) Information sur les répartiteurs de chauffage.
- 23) Information sur la VMC.
- 24) Sous face des balcons.

\*\*\*\*\*

### 1) Election du Président de séance.(art.24)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale :  
- élit Mme BLONDEAU en qualité de Présidente de séance.

**Candidat(e) :Mme BLONDEAU MARTINE**

**Le nombre de personnes ayant voté est de 28 totalisant 5585 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES**

**Elu président du bureau de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.(art.24)  
Ont voté POUR :5585 tantièmes**

► *Arrivée:MILLO - VAN DRIESSCHE(DUVAL STEPHANIE) ; MUTZ(BLONDEAU MARTINE) ; PASCAL JEAN MICHEL(BLONDEAU MARTINE)*

### 2) Désignation de Scrutateurs.(art.24)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale :  
- désigne M BEGUIN comme Scrutateur.

**Candidat(e) :Mr BEGUIN MICHEL**

**Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES**

**Elu assesseur du bureau de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.(art.24)  
Ont voté POUR :6108 tantièmes**

### 3) Désignation d'un Secrétaire de séance.(art.24)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale :  
- désigne Mme GRUSZA, représentant le Cabinet BILLON S.M.G.I., en tant que secrétaire de séance.

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

► **Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

**Le « Bureau » de l'Assemblée Générale est ainsi composé de :**

**Présidence : Mme BLONDEAU MARTINE.**

**Scrutateur : Mr BEGUIN MICHEL)**

**Le Syndic, représenté par N. GRUSZA, assure le secrétariat.**



Le « Bureau » s'assure qu'aucune personne n'a reçu plus de trois délégations de vote et que, dans le cas contraire, les personnes qui détiennent plus de trois mandats ne disposent pas de plus de 10 % des voix du Syndicat, conformément aux dispositions de l'article 22 alinéa 3 de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi du 31 décembre 1985 elle-même modifiée par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art 211, à savoir qu'un copropriétaire détenant plus de trois mandats ne devra pas disposer de plus de 10% des voix du Syndicat.

Le « Bureau » certifie alors exacte la Feuille de présence signée par les Copropriétaires ou leurs Mandataires et constate que l'Assemblée Générale est régulièrement constituée et peut, en conséquence, valablement délibérer sur les questions portées à l'Ordre du Jour.

#### 4) **Compte rendu du Conseil Syndical.**

Conformément aux dispositions légales, le Conseil Syndical informe les Copropriétaires des faits marquants de l'exercice écoulé. L'Assemblée Générale en prend acte et l'en remercie.

#### 5) **Approbation des comptes pour l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022.(art.24)**

En premier lieu, le syndic rappelle aux Copropriétaires que :

- les pièces justificatives des charges ont été vérifiées par le Conseil Syndical.
- les pièces justificatives des charges sont à leur disposition, en nos bureaux, pendant les jours ouvrables qui précèdent l'Assemblée Générale et dans le délai prévu à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 2 de la loi du 31 décembre 1985.

- les documents comptables obligatoires sont annexés à l'ordre du jour soit :

- \* état financier,
- \* compte de gestion général,
- \* compte de gestion pour opérations courantes,
- \* compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles,
- \* état des travaux et opérations exceptionnelles.

Analyse des comptes:

Les dépenses se sont élevées à 74.623,61 € pour un budget voté de 88.900 €, soit un excédent budgétaire de 14.276,39 €, représentant un écart de - 16,05 .% par rapport aux estimations.

Projet de résolution : 'Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale :

- approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de l'exercice clos au 30/09/2022, tels que présentés en annexe à la convocation'.

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.

Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

#### 6) **Quitus au syndic pour sa gestion.(art.24)**

'Après avoir pris connaissance des actes de gestion administrative et comptable effectués par le Syndic au cours de l'exercice écoulé, l'Assemblée Générale décide de donner quitus plein, entier, et sans réserve au cabinet BILLON S.M.G.I. pour sa gestion durant l'exercice clos au 30/09/2022.

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.

Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

**7) Ratification du budget prévisionnel du 01/10/2022 au 30/09/2023 modifié à la demande du Conseil Syndical, déjà voté lors de l'Assemblée Générale du 06/05/2022.(art.24)**

A cet effet, vous trouverez ci-joint une proposition détaillée du Budget Prévisionnel.

Le syndic rappelle que le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023 a déjà été voté lors de l'Assemblée Générale du 06/05/2022 pour un montant de 114.000 €.  
A la demande du Conseil Syndical, il a été ramené à la somme de 89.350 €.

Projet de résolution : l'Assemblée Générale après avoir examiné le projet détaillé de Budget Prévisionnel joint à la convocation, ratifie le budget prévisionnel de charge à la somme de 89350,00 €.

L'Assemblée Générale prend acte que les provisions sont exigibles au premier jour de chaque période.

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

**8) Adoption du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024.(art.24)**

A cet effet, vous trouverez ci-joint une proposition détaillée du Budget Prévisionnel.

Projet de résolution : l'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet détaillé de ce budget prévisionnel, joint à la convocation, vote un budget prévisionnel de charges de 91.000 €.

Ce budget pourra, le cas échéant, être actualisé lors de l'Assemblée Générale qui approuvera les comptes clos au 30/09/2023.

L'Assemblée Générale prend acte que les provisions sont exigibles au premier jour de chaque période.

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

**9) Loi ALUR : Constitution d'un fonds travaux.(art25-1)**

L'assemblée générale prend acte que :

- les textes relatifs à la copropriété imposent à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents
- ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel
- ce fonds sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires auprès du CREDIT MUTUEL
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot
- le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel
- elle peut décider d'un pourcentage supérieur

L'assemblée générale après avoir délibéré :

- décide de fixer le montant du fonds de travaux au pourcentage de 5 % du budget prévisionnel annuel soit la somme de 4.550 € pour l'exercice en cours
- le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel
- ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires

**Mise aux voix :**

**POUR :** 5717 tantièmes

**CONTRE :** 0 tantième

**ABSTENTION :** 0 tantième

**NUL/NON VOTANT :** 391 tantièmes  
BRASSEUR LOIC (391)

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**10) Election du conseil syndical.**

L'Assemblée Générale, ayant pris connaissance du premier alinéa de l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965 qui stipule que dans tout Syndicat de Copropriétaires un Conseil Syndical assiste le Syndic et contrôle sa gestion, décide de procéder à la constitution d'un Conseil Syndical conformément à l'article 4 de la Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la Loi du 10 juillet 1965.

**10a) Election de M. BEGUIN.(art25-1)**

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, M. BEGUIN élu uni nominalement.

**Mise aux voix :**

**POUR :** 5717 tantièmes

**CONTRE :** 0 tantième

**ABSTENTION :** 0 tantième

**NUL/NON VOTANT :** 391 tantièmes  
BRASSEUR LOIC (391)

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**10b) Election de Mme BLONDEAU.(art25-1)**

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, Mme BLONDEAU élue uni nominalement.

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.**

N6

#### 10c) Election de Mme DUVAL.(art25-1)

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, Mme DUVAL élue uni nominalement.

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.**

#### 10d) Election de M. FARNIER.(art25-1)

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, M. FARNIER élu uni nominalement.

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.**

#### 10e) Election de M. BOY DE LA TOUR.(art25-1)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, M. (candidature présentée en séance) élu uni nominalement.

**Mise aux voix :**

**POUR :** 5021 tantièmes

**CONTRE :** 265 tantièmes

COMTAT MURIELLE (42) ; JIL INVEST (223)

**ABSTENTION :** 822 tantièmes

BONNET ROXANE (274) ; BRASSEUR LOIC (391) ; CASTELA JEAN (157)

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

#### 10f) Election de M... (candidature présentée en séance).(art25-1)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, M. (candidature présentée en séance) élu uni nominalement.

➤ **Cette résolution est sans objet.**

#### 10g) Election de M... (candidature présentée en séance).(art25-1)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en

application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, M. (candidature présentée en séance) élu uni nominalement.

➤ Cette résolution est sans objet.

### 11) Point d'information sur la procédure DAVID et les copropriétaires débiteurs.

Solde compte au 19.01.23 avec charges 1er trimestre 2023

- CORBALAN  
Dette : 1.313,26 €

Nous avons signé les 13 et 17 juillet un accord de paiement portant sur une dette en principale de 1.378,37 €. La dette devait être payée par 13 mensualités de 100 € à compter de la signature de l'accord, en sus des nouvelles charges. Par suite du non-respect de cet accord, une mise en demeure a été adressée au débiteur qui était venu régulariser la situation pour le 3ème trimestre 2019 et devait revenir voir le contentieux avant fin janvier 2020.

Suite à des relances en recommandé en novembre et décembre 2022, les débiteurs ont pris un accord de paiement par la mise en place d'un échéancier mensuel de 200€.

- DAVID GERARD  
Dette : 5.895,28 €

Copropriétaire décédé en Guadeloupe. Le service des Domaines d'Outre-Mer est en charge du dossier, mais nous impose des délais très longs pour traiter ce dossier. Ils ont été nommés en janvier 2018 et n'ont fait la publication de leur nomination qu'en juillet 2019. L'avocat essaye de faire avancer le dossier mais c'est compliqué avec l'Outre-Mer.

Par le service du cadastre nous avons trouvé une conjointe survivante mais qui demeure elle-aussi en outre-mer. Notre avocat lui a fait délivrer une assignation afin de paiement des charges, l'audience est fixée au 16.02.2023.

L'audience a été reportée au 11.05.2023

-SZYDLOWIECKI MARC  
Dette : 5.390,10 €

Par jugement du 17.10.2019, le débiteur a été condamné à payer à la copropriété la somme de 2.754,24 € concernant les charges arrêtées au 01.07.2019, outre les frais de recouvrement et la somme de 800 € au titre de l'article 700 NCPC. Suite à la mise à l'ordre du jour lors de l'assemblée de l'année dernière de la saisie immobilière du lot, le débiteur nous a fait parvenir par courrier recommandé un chèque de règlement d'un montant de 4.622,06 €. Le solde débiteur après encaissement du chèque était de 132,06 €.

Suite au décès de l'usufruitière, Mr SZYDLOWIECKI a récupéré la pleine propriété du bien et l'a mis en vente. Nous avons été contactés par le notaire pour une vente qui devait intervenir avant la fin de l'année 2022. Suite au désistement de l'acquéreur, un nouvel état daté a été fait au mois de décembre 2022 pour une vente courant 1er trimestre 2023. A suivre et à défaut d'une vente en mars 2023, nous saisirons un avocat afin de recouvrement.

L'appartement a été vendu le 24.02.2023

### 12) Décision à prendre de transférer sur l'avance de trésorerie le montant de l'avance travaux (art.24)

Le montant de l'avance travaux s'élève à 2.000 €

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de transférer la somme de 2000 € du compte avance travaux vers le compte avance de trésorerie.

**Mise aux voix :**

**POUR :** 5722 tantièmes  
**CONTRE :** 386 tantièmes  
ICHTHUS (163) ; JIL INVEST (223)  
**ABSTENTION :** 0 tantième

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

**13) Travaux : Décision à prendre quant à la condamnation de la colonne vide-ordures et des vidoirs pour des impératifs d'hygiène . Ci-joint devis SAPIAN - ASSAINISSEMENT SERVICES - FRANK SERVICES.**

Conditions essentielles des marchés :

Devis SAPIAN : 180,40 € TTC  
Devis ASSAINISSEMENTS SERVICE : 357,50 € TTC  
Devis FRANK SERVICE : 478,50 € TTC

**13a) Proposition de SAPIAN.(art.24)**

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide pour des impératifs d'hygiène de l'exécution des travaux de condamnation de la colonne vide-ordures et des vidoirs, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 180,40 euros TTC, elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise SAPIAN.

L'Assemblée Générale prend acte que la dépense sera financée par le budget de fonctionnement selon la clé de répartition ' CHARGES GENERALES '.

**Mise aux voix :**

**POUR :** 5757 tantièmes  
**CONTRE :** 0 tantième  
**ABSTENTION :** 351 tantièmes  
CASTELA JEAN (157) ; MENDES CORREIA PASTOUR FRANCES (194)

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

**13b) Proposition de ASSAINISSEMENT SERVICES.(art.24)**

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide pour des impératifs d'hygiène de l'exécution des travaux de condamnation de la colonne vide-ordures et des vidoirs, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 357,50 euros TTC, elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise ASSAINISSEMENT SERVICES.

16

L'Assemblée Générale prend acte que la dépense sera financée par le budget de fonctionnement selon la clé de répartition ' CHARGES GENERALES '.

**Mise aux voix :**

**POUR :** 590 tantièmes  
MENDES CORREIA PASTOUR FRANCES (194) ; TOUL PATRICIA (396)

**CONTRE :** 5361 tantièmes  
ANSELME Grégory (154) ; BATALLA-BAILLET M.F. (30) ; BEGUIN LORIS (305) ; BLONDEAU MARTINE (338) ; BONNET ROXANE (274) ; BOY DE LA TOUR BRUNO (311) ; BRASSEUR LOIC (391) ; CALZIA JEAN LAURENT (225) ; CHAMAK JEAN PIERRE (161) ; COMTAT MURIELLE (42) ; CORBALAN (182) ; DAPUI HENRI (21) ; DE BRONDEAU MAX (302) ; DUVAL STEPHANIE (201) ; FARNIER JEAN LUC (174) ; GARESTIER JEAN MICHEL (30) ; GIRONI GERARD (227) ; ICHTHUS (163) ; JIL INVEST (223) ; MASSEAUX ALAIN (291) ; MILLO - VAN DRIESSCHE (217) ; MUTZ (216) ; NGO KEAN (290) ; PASCAL JEAN MICHEL (90) ; RAMIN (42) ; RUGGIU GUILLAUME (21) ; SZYDLOWIECKI MARC (270) ; VASSALLO - BARBIER OLIVIER NAT (170)

**ABSTENTION :** 157 tantièmes  
CASTELA JEAN (157)

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.**

**13c) Proposition de FRANK SERVICE.(art.24)**

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide pour des impératifs d'hygiène de l'exécution des travaux de condamnation de la colonne vide-ordures et des vidoirs, selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 478,50 euros TTC, elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise FRANK SERVICE.

L'Assemblée Générale prend acte que la dépense sera financée par le budget de fonctionnement selon la clé de répartition ' CHARGES GENERALES '.

**Mise aux voix :**

**POUR :** 396 tantièmes  
TOUL PATRICIA (396)

**CONTRE :** 5361 tantièmes  
ANSELME Grégory (154) ; BATALLA-BAILLET M.F. (30) ; BEGUIN LORIS (305) ; BLONDEAU MARTINE (338) ; BONNET ROXANE (274) ; BOY DE LA TOUR BRUNO (311) ; BRASSEUR LOIC (391) ; CALZIA JEAN LAURENT (225) ; CHAMAK JEAN PIERRE (161) ; COMTAT MURIELLE (42) ; CORBALAN (182) ; DAPUI HENRI (21) ; DE BRONDEAU MAX (302) ; DUVAL STEPHANIE (201) ; FARNIER JEAN LUC (174) ; GARESTIER JEAN MICHEL (30) ; GIRONI GERARD (227) ; ICHTHUS (163) ; JIL INVEST (223) ; MASSEAUX ALAIN (291) ; MILLO - VAN DRIESSCHE (217) ; MUTZ (216) ; NGO KEAN (290) ; PASCAL JEAN MICHEL (90) ; RAMIN (42) ; RUGGIU GUILLAUME (21) ; SZYDLOWIECKI MARC (270) ; VASSALLO - BARBIER OLIVIER NAT (170)

**ABSTENTION :** 351 tantièmes  
CASTELA JEAN (157) ; MENDES CORREIA PASTOUR FRANCES (194)

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.**

**14) Travaux : décision à prendre quant au remplacement du collecteur collectif des eaux usées traversant des garages au sous-sol. Ci-joint devis de PE2C.(art.24)**

Conditions essentielles des marchés :  
Devis PE2C : 5.434 € TTC

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de remplacement du collecteur collectif des eaux usées traversant des garages au sous-sol , selon le descriptif joint à la convocation.

L'Assemblée Générale vote, pour ce faire, un budget s'élevant à 5.434 euros TTC, elle confie la réalisation de ces travaux à l'entreprise PE2C ou à défaut, à l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite du montant du budget voté.

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

- ' Le 01/07/2023 pour 50 %,
- ' Le 01/10/2023 pour 50 %

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

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : ' À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [à] 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité '

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : ' Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux '

**Mise aux voix :**

**POUR :** 1527 tantièmes

BONNET ROXANE (274) ; BRASSEUR LOIC (391) ; CALZIA JEAN LAURENT (225) ; CASTELA JEAN (157) ; COMTAT MURIELLE (42) ; JIL INVEST (223) ; MENDES CORREIA PASTOUR FRANCES (194) ; RUGGIU GUILLAUME (21)

**CONTRE :** 4581 tantièmes

ANSELME Grégory (154) ; BATALLA-BAILLET M.F. (30) ; BEGUIN LORIS (305) ; BLONDEAU MARTINE (338) ; BOY DE LA TOUR BRUNO (311) ; CHAMAK JEAN PIERRE (161) ; CORBALAN (182) ; DAPUI HENRI (21) ; DE BRONDEAU MAX (302) ; DUVAL STEPHANIE (201) ; FARNIER JEAN LUC (174) ; GARESTIER JEAN MICHEL (30) ; GIRONI GERARD (227) ; ICHTHUS (163) ; MASSEAUX ALAIN (291) ; MILLO - VAN DRIESSCHE (217) ; MUTZ (216) ; NGO KEAN (290) ; PASCAL JEAN MICHEL (90) ; RAMIN (42) ; SZYDLOWIECKI MARC (270) ; TOUL PATRICIA (396) ; VASSALLO - BARBIER OLIVIER NAT (170)

**ABSTENTION :** 0 tantième

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.**

**15) Honoraires du syndic sur les travaux de remplacement du collecteur collectif des eaux usées traversant des garages au sous-sol .(art.24)**

Projet de résolution :

Dans le cadre des travaux de remplacement du collecteur collectif des eaux usées traversant des garages au sous-sol, l'Assemblée Générale décide de fixer le montant des honoraires du syndic à 148,20 € HT soit 177,84 € TTC représentant 3% HT des travaux HT au titre de la gestion financière, administrative et comptable.

**Mise aux voix :**

**POUR :** 1656 tantièmes

BONNET ROXANE (274) ; BRASSEUR LOIC (391) ; CASTELA JEAN (157) ; JIL INVEST (223) ; MENDES CORREIA PASTOUR FRANCES (194) ; RUGGIU GUILLAUME (21) ; TOUL PATRICIA (396)

**CONTRE :** 4227 tantièmes

ANSELME Grégory (154) ; BATALLA-BAILLET M.F. (30) ; BEGUIN LORIS (305) ; BLONDEAU MARTINE (338) ; BOY DE LA TOUR BRUNO (311) ; CHAMAK JEAN PIERRE (161) ; COMTAT MURIELLE (42) ; CORBALAN (182) ; DAPUI HENRI (21) ; DE BRONDEAU MAX (302) ; DUVAL STEPHANIE (201) ; FARNIER JEAN LUC (174) ; GARESTIER JEAN MICHEL (30) ; GIRONI GERARD (227) ; ICHTHUS (163) ; MASSEAUX ALAIN (291) ; MILLO - VAN DRIESSCHE (217) ; MUTZ (216) ; NGO KEAN (290) ; PASCAL JEAN MICHEL (90) ; RAMIN (42) ; SZYDLOWIECKI MARC (270) ; VASSALLO - BARBIER OLIVIER NAT (170)

**ABSTENTION :** 225 tantièmes

CALZIA JEAN LAURENT (225)

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.

Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.**

**16) A la demande de Mme CANON, décision à prendre quant à la réfection du mur de confortement, côté Villa Colombo. Mandat à donner au conseil syndical.(art25-1)**

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux du mur de soutènement, côté Villa Colombo.

L'Assemblée Générale, pour ce faire, donne mandat au conseil syndical assisté du syndic pour élaborer le cahier des charges et choisir l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite d'un montant du budget de 3.000 €.

L'Assemblée Générale prend acte que cette dépense sera financée par le budget de fonctionnement selon la clé de répartition ' CHARGES GENERALES '.

Le sujet nécessite d'être approfondie par le syndic et le conseil syndical

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.

Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité des présents et représentés.**

**17) A la demande de Mme DE BRONDEAU, décision à prendre quant à l'installation d'une haie séparative avec la copropriété LE VALOMBROSE. Mandat à donner au conseil syndical.(art25-1)**

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux d'installation d'une haie séparative avec la copropriété LE VALOMBROSE.

L'Assemblée Générale, pour ce faire, donne mandat au conseil syndical assisté du syndic pour choisir l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite d'un montant du budget de 2.000 €.

L'Assemblée Générale prend acte que cette dépense sera financée par le budget de fonctionnement selon la clé de répartition 'CHARGES GENERALES'.

Le sujet est à approfondir par le syndic et le conseil syndical.

**Mise aux voix :**

**POUR :** 810 tantièmes  
BRASSEUR LOIC (391) ; CALZIA JEAN LAURENT (225) ; MENDES CORREIA PASTOUR FRANCES (194)

**CONTRE :** 4881 tantièmes  
ANSELME Grégory (154) ; BATALLA-BAILLET M.F. (30) ; BEGUIN LORIS (305) ; BLONDEAU MARTINE (338) ; BONNET ROXANE (274) ; BOY DE LA TOUR BRUNO (311) ; CASTELA JEAN (157) ; CHAMAK JEAN PIERRE (161) ; COMTAT MURIELLE (42) ; CORBALAN (182) ; DAPUI HENRI (21) ; DE BRONDEAU MAX (302) ; DUVAL STEPHANIE (201) ; FARNIER JEAN LUC (174) ; GARESTIER JEAN MICHEL (30) ; GIRONI GERARD (227) ; ICHTHUS (163) ; JIL INVEST (223) ; MASSEAU ALAIN (291) ; MILLO - VAN DRIESSCHE (217) ; MUTZ (216) ; NGO KEAN (290) ; PASCAL JEAN MICHEL (90) ; RAMIN (42) ; SZYDLOWIECKI MARC (270) ; VASSALLO - BARBIER OLIVIER NAT (170)

**ABSTENTION :** 417 tantièmes  
RUGGIU GUILLAUME (21) ; TOUL PATRICIA (396)

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.**

**18) Décision à prendre quant à la résiliation à son échéance du contrat d'assurance multirisques immeuble souscrit auprès de AXA et à la souscription d'un nouveau contrat. Mandat à donner au conseil syndical pour signer le nouveau contrat. Ci-joint proposition de GAN ASSURANCE .(art25-1)**

Actuellement, la copropriété est assurée auprès de la compagnie d'assurance AXA moyennant une prime de 8.871,54 € TTC pour la période du 01/10/2022 au 30/09/2023.  
Pour la période du 01/10/2021 au 30/09/2022, la cotisation s'est élevée à 8.758,72 € TTC.

M. BEGUIN a fait une mise en concurrence du contrat auprès de la compagnie GAN ASSURANCE dont la proposition est jointe à la convocation. La cotisation annuelle proposée est de 4.476,81 € TTC.  
Le Syndic est en attente de propositions auprès d'autres compagnies.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de résilier le contrat multirisques immeuble de la compagnie AXA à son échéance soit le 30/09/2023 et donne mandat au conseil syndical pour souscrire un nouveau contrat auprès d'une compagnie d'assurance la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans la limite d'une cotisation annuelle de 8 500.00 € TTC.

**Mise aux voix :**

**POUR :** 4022 tantièmes

**CONTRE :** 0 tantième

**ABSTENTION :** 0 tantième

**NUL/NON VOTANT :** 2086 tantièmes  
BONNET ROXANE (274) ; BRASSEUR LOIC (391) ; CALZIA JEAN LAURENT (225) ; CASTELA JEAN (157) ; COMTAT MURIELLE (42) ; ICHTHUS (163) ; JIL INVEST (223) ; MENDES CORREIA PASTOUR FRANCES (194) ; RUGGIU GUILLAUME (21) ; TOUL PATRICIA (396)

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.  
Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24 : la résolution est adoptée.

19) Autorisation à donner à la SARL HERMES (M. Boy de la Tour), propriétaire d'un garage, lot 27, d'effectuer, à ses frais, à la création d'un branchement électrique depuis le réseau des parties communes jusqu'à la partie privative de son lot afin de motoriser la porte et l'éclairage de son garage.(art25-1)

Courrier ci-joint

Projet de résolution : L'Assemblée Générale, en application de l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, et après avoir constaté que la destination de l'immeuble était bien respectée, autorise, la SARL HERMES, M. BOY de la Tour, à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants, afin de motoriser la porte et l'éclairage de son garage, selon courrier joint à la convocation :

création d'un branchement électrique depuis le réseau des parties communes jusqu'à la partie privative de son lot avec pose d'un compteur divisionnaire permettant de relever la consommation électrique utilisée et de rembourser à la Copropriété l'électricité consommée.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur en obtenant notamment toutes autorisations administratives et réglementaires nécessaires,
- faire exécuter les travaux par une entreprise notoirement connue, habilitée et assurée,
- souscrire une assurance dommage ouvrage dans le cas où celle-ci s'avèrerait obligatoire tant pour les travaux que pour les existants.

La SARL HERMES, M. BOY de la Tour, restera responsable vis à vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux et en assurera, à l'avenir, la charge d'entretien.

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

Mise aux voix :

POUR : 5422 tantièmes  
CONTRE : 274 tantièmes  
BONNET ROXANE (274)

ABSTENTION : 0 tantième

NUL/NON VOTANT : 412 tantièmes  
BRASSEUR LOIC (391) ; RUGGIU GUILLAUME (21)

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.

Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

20) Demande ci-jointe de M. GIRONI : Autorisation de locations saisonnières ou changement d'usage en meublé touristique par le vote des copropriétaires.(art26-1)

Préambule :

Le règlement de Copropriété stipule AU  
Chapitre 3 - Règlement de Copropriété - Destination de l'immeuble - Usage des parties,  
Article 3 Usage des parties privatives

2°) Conditions d'occupation :

'Les locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement, par des personnes de bonne vie et moeurs, de façon à ne pas nuire par leur fait direct ou indirect à la bonne tenue ou à la tranquillité de l'immeuble.

Aucun commerce ou aucune profession commerciale ne pourra être exercé dans l'immeuble, sauf dérogation, accordée par l'Assemblée Générale, sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires.'

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise M. GIRONI ou tout ayant droit ou ayant cause, à affecter les biens dont il est propriétaire, à un usage de meublé touristique.

**Mise aux voix :**

**POUR :** 1328 tantièmes

CALZIA JEAN LAURENT (225) ; COMTAT MURIELLE (42) ; GIRONI GERARD (227) ; JIL INVEST (223) ; MENDES CORREIA PASTOUR FRANCES (194) ; RUGGIU GUILLAUME (21) ; TOUL PATRICIA (396)

**CONTRE :** 4389 tantièmes

ANSELME Grégory (154) ; BATALLA-BAILLET M.F. (30) ; BEGUIN LORIS (305) ; BLONDEAU MARTINE (338) ; BONNET ROXANE (274) ; BOY DE LA TOUR BRUNO (311) ; CASTELA JEAN (157) ; CHAMAK JEAN PIERRE (161) ; CORBALAN (182) ; DAPUI HENRI (21) ; DE BRONDEAU MAX (302) ; DUVAL STEPHANIE (201) ; FARNIER JEAN LUC (174) ; GARESTIER JEAN MICHEL (30) ; ICHTHUS (163) ; MASSEAUX ALAIN (291) ; MILLO - VAN DRIESSCHE (217) ; MUTZ (216) ; NGO KEAN (290) ; PASCAL JEAN MICHEL (90) ; RAMIN (42) ; SZYDLOWIECKI MARC (270) ; VASSALLO - BARBIER OLIVIER NAT (170)

**ABSTENTION :** 391 tantièmes

BRASSEUR LOIC (391)

Le nombre de personnes ayant voté est de 31 totalisant 6108 tantièmes sur 10000.

Votes sur la base de la clé de répartition 0001-CHARGES GENERALES

➤ **Mise aux voix, cette résolution ne recueillant pas la majorité de l'article 26-1, n'est pas adoptée.**

**21) Point d'information sur la consommation de gaz (chauffage et l'eau chaude) et demande de M.Mme BERNARD concernant l'usage de la chaudière collective 'vieillissante pour le chauffage pour la prochaine saison hivernale 2023-2024'.**

Le conseil syndical et le syndic auront pour mission de mener une étude pour l'installation des panneaux solaires sur le toit de la copropriété.

Il est précisé qu'une des 2 chaudières, datant de 1979, ne démarre plus et les pièces à remplacer viennent à manquer ou sont difficiles à trouver.

Quant à la demande de M.Mme BERNARD d'inscrire une résolution concernant l'usage de la chaudière collective vieillissante pour le chauffage pour la prochaine saison hivernale 2023-2024. En effet, celle-ci ne permet visiblement plus un réglage de température de chauffage aux nouvelles normes préconisées par l'Etat et va engendrer augmentation de charges très importante, l'Assemblée en prend acte et .....

**22) Information sur les répartiteurs de chauffage.**

A ce jour, 4 appartements ne sont toujours pas équipés de répartiteurs de chauffage. Un courrier recommandé avait été fait aux copropriétaires concernés le 31/12/2019 afin que ces derniers contactent la société OCEA (04 93 89 73 12) pour procéder à la pose desdits répartiteurs.

Les appartements concernés sont :

le lot 68 appartenant à la SCI SAN CRISTOBAL

le lot 71 appartenant à Mme MASQUERE

le lot 77 appartenant à M/Mme GAGLILOLO

le lot 90 appartenant à Mme BONNET (à vérifier)

L'absence de répartiteurs de chauffage ne permet donc pas de facturer une consommation au réel. Un forfait de consommation est alors appliqué.

Il est ici demandé aux copropriétaires concernés de se mettre en conformité en faisant procéder à la pose des ces répartiteurs par la société OCEA, dans les meilleurs délais.

De plus, concernant les appartements équipés de répartiteurs, il est rappelé que ces équipements sont en location, qu'il convient de ne pas les retirer lors de travaux sur les installations chauffage effectués dans les appartements. Il est donc demandé, dans ce cas là, de faire appel à la société OCEA (04 93 89 73 12) . Pour information, le lot 54 appartenant à la société JIL INVEST se trouve désormais dépourvus de répartiteurs. Il convient donc de les remettre.

### 23) Information sur la VMC.

Le Syndic rappelle qu'il appartient à chaque occupant de vérifier le bon fonctionnement de la VMC dans son appartement et précise que des travaux privatifs peuvent modifier la ventilation de l'air dans les appartements voisins.

### 24) Sous face des balcons.

Le syndic demande aux copropriétaires dont les sous faces de balcon s'effritent de se manifester auprès de ses services.

L'Ordre du Jour étant épuisé et plus rien n'étant à débattre, la séance est levée à 17h20.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal qui a été signé par les membres du « bureau » après lecture.

\*\*\*\*\*

Conformément aux dispositions de l'article 18 du décret du 17 mars 1967, le texte de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965 ci-après reproduit :

« 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, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

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

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

LE PRESIDENT

Mme BLONDEAU MARTINE



LE SECRETAIRE

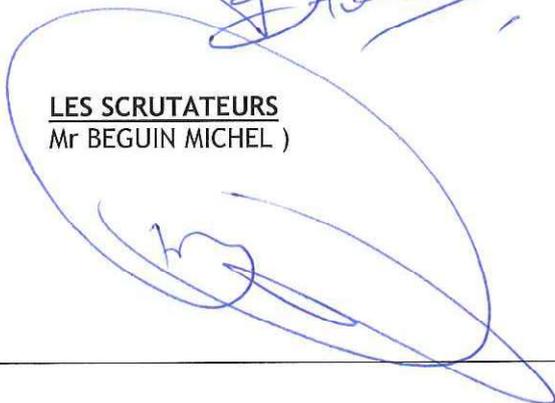
BILLON SMGI

N. GRUSZA



LES SCRUTATEURS

Mr BEGUIN MICHEL )



DROIT DE TIMBRE PAYÉ  
SUR ÉTAT  
AUTORISATION DU 1<sup>er</sup> MAI 1980

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DEUX  
LE VINGT AVRIL,

PARDEVANT Maître René JARDILLIER, Docteur en Droit, notaire  
associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle  
" Georges JARDILLIER et René JARDILLIER " titulaire d'un Office No-  
tarial à NICE (Alpes Maritimes) 4, rue de l'Opéra,

A COMPARU :

-----  
Monsieur Alain LION, Directeur de service, demeurant à  
NICE, 16, rue de la Liberté,

AGISSANT au nom et pour le compte de :

La Société dénommée " L.AUXILIAIRE DE LA CONSTRUCTION IMMO-  
BILIERE (S.A.C.I) Société anonyme, au capital de 31.310.000 francs  
dont le siège social est à PARIS ( 12<sup>e</sup>) 50, avenue Daumesnil, ayant  
comme numéro de SIRENE au Registre du Commerce et des Sociétés de  
PARIS B 542 095 540,

En vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Mon-  
sieur Jean-François LEROUX, demeurant à PARIS (douzième arrondis-  
sement) 50, avenue Daumesnil., en date à Paris du 9 juin 1980 dont  
une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée après mention.

Ledit Monsieur LEROUX ayant lui-même agi en vertu d'une dé-  
légation de pouvoirs consentie par Monsieur Philippe DREYFUS, aux  
termes d'une substitution de pouvoirs reçue par Me Gérard SCHMITT,  
notaire associé à PARIS, 28, rue de Chateaudun, le 22 Mai 1980, dont  
une copie authentique est demeurée annexée à un acte reçu aux pré-  
sentes minutes, le 16 Avril 1981, contenant vente par la Société  
POLYROC à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ROQUEBRUNE LE GOLFE BLEU.

Ledit Monsieur DREYFUS, ayant agi au nom, pour le compte  
et en qualité de Directeur général de l'AUXILIAIRE DE LA CONSTRUC-  
TION IMMOBILIERE sus nommée, nommé à cette fonction qu'il a accep-  
tée, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de  
ladite société, en date du 22 Mai 1980, du procès verbal de laquel-  
le un extrait certifié conforme est demeuré joint et annexé après  
mention à la délégation de pouvoirs sus indiquée du 22 Mai 1980.

Ladite société " S.A.C.I." agissant elle-même en sa quali-  
té de gérante statutaire de :

La Société Civile Particulière, dénommée SOCIETE CIVILE  
IMMOBILIERE " LES EUCALYPTUS DE CIMIEZ" ayant son siège social à  
NICE, 26, avenue Notre Dame, au capital de mille francs, immatricu-  
lée au Registre du Commerce et des Sociétés de NICE, sous le numé-  
ro D 322 719 766 et 81 D 183.

La société S.A.C.I. sus dénommée, nommée aux fonctions  
de gérante de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LES EUCALYPTUS DE  
CIMIEZ" aux termes de l'article 13 desdits statuts.

LEQUEL, Monsieur LION, ès-qualités, en vue de la division  
d'un immeuble à usage principalement d'habitation en cours de  
construction sur un terrain appartenant à la SOCIETE CIVILE IMMO-  
BILIERE " LES EUCALYPTUS DE CIMIEZ" sis sur la commune de NICE  
42, avenue de la Voie Romaine et 55, avenue Colombo, a établi ain-  
si qu'il suit le règlement de copropriété dudit immeuble.

- PARTIE PRELIMINAIRE -

OBJET :

Le présent règlement est établi, en conformité des dispositions de la loi du 10 Juillet 1965 et du décret du 17 Mars 1965, fixante le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'effet de :

- déterminer les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire et les parties communes à l'usage collectif des propriétaires.

- d'établir les droits et obligations des copropriétaires tant dans les parties communes que dans les parties privatives,

- de fixer les règles nécessaires à la bonne administration de l'immeuble,

- de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourrait donner lieu,

Une copie du présent règlement de copropriété sera délivrée à chaque propriétaire.

Le présent règlement et ses annexes seront déposés et publiés au premier bureau des hypothèques de NICE.

- CHAPITRE PREMIER -

-DESIGNATION ET DIVISION DE L.IMMEUBLE -

- DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES -

- DESIGNATION DE L.IMMEUBLE -

Un immeuble dénommé "LES EUCALYPTUS" à usage principalement d'habitation, sis à NICE (Alpes Maritimes) quartier de Cimiez, sur une voie privée ayant son accès, 42, avenue de la Voie Romaine, et ayant également, par un escalier se trouvant sur le terrain, un accès sur l'Avenue Colombo, à la hauteur du numéro 55, élevé sur sous sol, d'un rez de jardin et quatre étages,

Et terrain en dépendant,

Le tout figurant au cadastre rénové de ladite ville, sous le numéro 92 de la section HC, " 42, avenue de la Voie Romaine" pour une contenance de vingt deux ares cinquante centiares (anciennement cadastré section F, numéros 384, 289, 308, 275p et 28Ip)

Tel au surplus que cet immeuble existera avec toutes ses aisances, appartenances et dépendances et tous droits de mitoyennetés et de vues et tous immeubles par destination y attachés, sans aucune exception ni réserve.

-CERTIFICAT DE NUMEROTAGE -

Il résulte d'une lettre émanant de la Mairie de NICE, deuxième direction, premier bureau en date du 8 Novembre 1979, dont l'original est demeuré joint et annexé après mention à un acte reçu aux présentes es minutes, le 11 Mai 1981 ci-après analysé, ce qui suit littéralement rapporté :

" Monsieur,

" J'accuse réception de votre lettre en date du 15 Octobre 1979, relative au numérotage sur la Voie Romaine et l'avenue Colombo, où elle porterait respectivement les N°s 42 et 55, d'une propriété cadastrée section HC, N° 92, appartenant à Madame GIUGLARIS,

" J'ai l'honneur de vous faire connaître que d'une visite  
" sur place, il résulte que cette propriété porte bien le N° 55  
" sur l'avenue Colombo et qu'elle est également desservie par un  
" passage privé prenant naissant à hauteur du N° 42 Voie Romaine  
" Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments  
" distingués.

" Pour le Député Maire,

"L'adjoint délégué - Signé : Illisible."

- ORIGINE DE PROPRIETE -  
-----

L'immeuble dont s'agit appartient à la SOCIETE CIVILE  
IMMOBILIERE " LES EUCALYPTUS DE CIMIEZ" sus dénommée, savoir :  
Les constructions, pour les faire édifier de ses deniers  
sociaux sans conférer de privilège d'architectes, d'entrepreneurs  
ou d'ouvriers, en vertu :

- d'un permis de construire délivré par Monsieur le Préfet  
des Alpes Maritimes, suivant arrêté en date du 26 Décembre 1980,  
portant le numéro K0256 ci-après littéralement rapporté,

- et d'un transfert dudit permis de construire délivré par  
Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes, en date du 10 Juillet  
1981, ci-après littéralement rapporté.

Et le terrain, avec les constructions alors existantes  
et depuis démolies, par suite de l'acquisition qu'elle en a fai-  
te de :

Monsieur PRONER Marcel, marchand de biens, époux de Mada-  
me MADENFROST Nicole, demeurant à JUAN LES PINS (Alpes Maritimes)  
" Le Surcouf" 6, avenue Maréchal Joffre,

Né à CHALONS SUR MARNE (Marne) le 17 Octobre 1936

Marié avec ladite Madame MADENFROST, sous le régime de la  
séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de  
mariage reçu par Me JONQUET, notaire à CHALONS SUR MARNE (Marne)  
le 27 Juin 1960, préalablement à leur union célébrée à la Mairie  
du douzième arrondissement de PARIS, le 11 Juillet 1960. Ledit  
régime non modifié depuis,

Aux termes d'un acte reçu aux présentes minutes, le 11 Mai  
1981.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal  
de Un million quatre cent cinquante neuf mille douze francs,  
taxe à la valeur ajoutée comprise, payé comptant et quittancé  
audit acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau  
des hypothèques de NICE, le 15 Mai 1981, volume 5582 AP, numéro 5.

L'état délivré sur cette publication a révélé une inscrip-  
tion de privilège de prêteur de deniers prise le 4 Avril 1980,  
volume 347 A, numéro 116, pour sûreté de la somme principale de  
770.000 francs en vertu d'un acte reçu par Me LEPLAT, notaire à  
ANTIBES (Alpes Maritimes) le 5 Mars 1980, ci-après analysé en l'o-  
rigine de propriété antérieure.

^

v

OBSERVATION est ici faite que cette acquisition avait été  
précédée d'une promesse de vente sous conditions suspensives  
aux termes d'un acte reçu par Me LEPLAT, notaire sus nommé, le  
25 Août 1980, enregistré à ANTIBES, le 28 Août 1980, bordereau  
365, case 6.

Les conditions suspensives, toutes réalisées, consistaient  
en :

- d'un permis de démolir,
- et d'un permis de construire,

Ces deux pièces seront ci-après littéralement rapportées.

- ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE -

---

- Du chef de M. PRONER -

Le terrain dont s'agit, qui dépendait d'une plus grande propriété appartenait à Monsieur PRONER, par suite de l'acquisition qu'il en avait faite en qualité de " marchand de biens " de :

Madame RIBAUDO Andrée Gisèle, épouse de Monsieur GIUGLARIS Henri Jacques, demeurant à NICE, 48, rue Clément Roassal, Suivant acte reçu par Me LEPLAT, notaire sus nommé, le 5 Mars 1980.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant le prix principal de six cent vingt deux mille francs, qui a été payé comptant et quittancé audit acte, au moyen d'un prêt consenti aux termes dudit acte par divers prêteurs, pour une durée de UN AN, au taux de 13,50% l'an et d'un montant total de 770.000 francs.

Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de NICE, le 4 Avril 1980, volume 4.914AP, numéro 2 et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise audit bureau, le même jour, volume 347 A, numéro 116,

- ORIGINE PLUS ANTERIEURE -

---

Ladite propriété appartenait à Madame GIUGLARIS sus nommée, par suite des faits et actes ci-après :

ORIGINAIREMENT, la totalité de l'immeuble sus désigné, dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur Joseph Barthélémy RIBAUDO et Madame Berthe Madeleine VIAL, son épouse, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite de :

Madame Germaine Joséphine VIOLLET, sans profession, épouse de Monsieur Maurice Jacques Joseph Marie MARTINENGI, Juge suppléant près le Tribunal Civil Départemental du Var, section de TOULON, y demeurant,

Suivant acte reçu par Me Paul BLANC, alors notaire à NICE, le 23 Mai 1929.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de Soixante dix mille anciens francs sur lequel cinq mille anciens francs ont été payés comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Quant aux soixante cinq mille anciens francs de surplus, ils ont été stipulés payables à terme.

Ladite somme intégralement payée depuis, ainsi déclaré sans en justifier.

Une expédition dudit acte a été transcrite au premier bureau des hypothèques de NICE, le 16 Juillet 1929, volume 537, numéro 21.

Décès de Monsieur RIBAUDO :

Monsieur Joseph Barthélémy RIBAUDO, en son vivant horticulteur, demeurant à NICE, Avenue de la Voie Romaine, établissement RIBAUDO, époux de Madame Berthe Madeleine VIAL, est décédé à NICE, en son domicile sus indiqué, le 26 Mai 1944, intestat,

Laissant pour recueillir sa succession :

-Madame Berthe Madeleine VIAL, sus-nommée, avec laquelle il était marié en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de BEAUSOUEIL SUR MER (Alpes-Maritimes) le dix neuf Février mil neuf cent vingt deux, Usufruitière légale du quart des biens dépendant de sa succession aux termes de l'article 767 du Code Civil.

Et pour seule et unique héritière,

-Mademoiselle Andrée Gisèle RIBAUDO, sa fille unique, alors mineure, issue de son union avec Madame VIAL, depuis épouse de Monsieur GIUGLARIS.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété dressé par Me LATIL, alors notaire à Nice, le dix sept Juillet mil neuf cent quarante quatre

#### Décès de Madame Veuve RIBAUDO

Madame Berthe Madeleine VIAL, en son vivant sans profession, demeurant à NICE, 22 Rue Vernier, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Joseph Barthélémy RIBAUDO sus-nommé, est décédée à NICE, 30 Avenue de la Voie Romaine, où elle se trouvait momentanément, le dix neuf Janvier mil neuf cent soixante dix sept, intestat,

Laissant pour recueillir sa succession :

-Madame Andrée Gisèle RIBAUDO,

Sa fille unique issue de son union avec son époux prédécédé.

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Me SEASSAL, Notaire à NICE, le vingt sept Mai mil neuf cent soixante dix sept.

L'Attestation Immobilière constatant la transmission des biens au profit de Madame GIUGLARIS a été dressée par ledit Me SEASSAL, le neuf Octobre mil neuf cent soixante dix neuf, publiée au Premier Bureau des Hypothèques de Nice, le cinq Novembre mil neuf cent soixante dix neuf, volume 4626 AP Numéro 3.

#### RAPPEL DE CONDITIONS PARTICULIERES SERVITUDES

La propriété objet des présentes est grevée et bénéficiaire des servitudes ci-après littéralement rapportées :

I.-Dans l'acte de Vente par Monsieur Raoul Léonard Ange LEBORGNE dit COLOMBO et Madame Lucrèce CAUVIN son épouse à Monsieur Joseph TRUC reçu par Me Antoine MORIEZ alors Notaire à NICE, le neuf Mars mil neuf cent vingt et un, et sous le titre "Conditions particulières" il a été dit ce qui suit ci-après littéralement transcrit :

" Pour le Service de la propriété vendue, l'acquéreur  
" aura le droit de passage le plus étendu sur l'avenue privée  
" desservant l'entière propriété de Monsieur LEBORGNE COLOMBO,  
" vendeur et la reliant au Chemin allant de Saint Pons à Cimiez,  
" Ce droit de passage s'exercera depuis le commencement de ladite  
" Avenue jusqu'au point figuré par la lettre A du plan annexé  
" à la minute du bail avec promesse de vente consentie à l'acqué-  
" reur par acte aux présentes minutes du dix septembre mil neuf  
" cent vingt précité point A qui est à la limite commune avec  
" Monsieur MARTIN.

" Monsieur LEBORGNE COLOMBO et l'acquéreur contribueront  
" à l'entretien de ladite avenue privée jusqu'à la lettre A propor-  
" tionnellement à la superficie respective de leurs propriétés,  
" mais toutefois cette contribution ne pourra être exigée de Monsieu  
" LEBORGNE COLOMBO tant qu'il restera propriétaire du surplus de  
" son domaine à moins qu'il n'exploite la carrière qui s'y trouve.

" Et Monsieur LEBORGNE COLOMBO devra, ainsi qu'il s'y  
" oblige, imposer cette charge d'entretien à ses futurs acquéreurs  
" proportionnellement à la contenance de leurs propriétés respecti-  
" ves et à partir du jour desdites ventes.

" L'avenue dont s'agit devra toujours être libre de  
" tout encombrement quel qu'il soit, il ne pourra rien y être  
" déposé ni entreposé ou laissé stationner.

" Monsieur et Madame LEBORGNE COLOMBO indiquent ici  
" pour ordre que les propriétés VISSIAN, CAUVIN et MARTIN, bordées  
" par ladite Avenue ont droit de passage sur celle-ci."

II.-Dans l'acte de vente par Madame VIOLLET-MARTINENCHI  
sus-nommée à Monsieur BRES, reçu par Me. : GILLETTA DE SAINT JOSEPH  
et Me BLANC, tous deux notaires à NICE, le quatorze Mai mil neuf  
cent vingt-huit, et sous le titre "CONDITIONS PARTICULIERES" il a  
été dit ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

" En outre, et indépendamment des conditions présentes  
" sus-énoncées et des conditions particulières sus-rapportées et  
" même comme conséquence de ces dernières la présente vente a lieu  
" sous les conditions particulières ci-après :

" 1°/ L'avenue privée présentement vendue desservant  
" également la carrière et le terrain qui y fait suite restant appa  
" tenir à la venderesse, celle-ci se réserve expressément le droit  
" de passage le plus absolu tant pour elle même que pour ses loca-  
" taires et ayants cause éventuels.

" 2°/ Comme conséquence des conditions particulières  
" ci-dessus, Monsieur BRES, acquéreur devra, dans la proportion  
" de sa propriété par rapport à toutes celles qui ont droit de  
" passage, entretenir et réparer ladite avenue privée à compter  
" de ce jour."

III.-Dans l'acte de vente par Madame VIOLLET-MARTINENCH  
à Monsieur Joseph RIBAUDO reçu par Me Paul BLANC, alors notaire à  
NICE, le vingt trois Mai mil neuf cent vingt neuf, et sous le  
titre "CONDITIONS PARTICULIERES" il a été dit ce qui suit ci-  
après littéralement rapporté :

" Comme suite aux conditions particulières ci-dessus,  
" il est expressément convenu entre la venderesse et l'acquéreur  
" les conditions particulières ci-après :

" 1°/ L'acquéreur aura le droit de passage le plus  
" absolu sur toute l'avenue privée qui, du point B du plan ci-joint,  
" vient aboutir au C à l'entrée de sa propriété en respectant les  
" conditions particulières imposées par Mr. LEBORGNE COLOMBO et  
" ci-dessus énoncées.

" 2°/ Il devra en proportion de l'importance de son  
" terrain contribuer aux frais d'entretien de cette avenue privée  
" avec tous ses co usagers."

IV.-Dans l'acte de Vente par Madame Veuve RIBAUDDO et Mademoiselle RIBAUDDO à la S.C.I. VALLOMBROSE reçu par Me André CASSINI alors Notaire à LEVENS et Me Charles RASTOIN, alors notaire à Nice, le douze Février mil neuf cent cinquante huit, et sous le titre "CONDITIONS PARTICULIERES" il a été dit ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

" Il est convenu que les venderesses auront pour le  
" surplus restant leur appartenir de leur propriété, figuré sans  
" teinte au plan ci-annexé, le droit de passage le plus étendu  
" sur le chemin figuré par une teinte jaune audit plan, desservant  
" l'ensemble de la propriété, compris dans la vente et dont l'en-  
" tretien incombera en entier à la Société acquéreur."

V.-Aux termes d'un acte reçu par Me Roger SEASSAL, Notaire à NICE, le vingt Février mil neuf cent quatre vingt, il a été convenu entre Madame GIUGLARIS venderesse aux présentes et Madame Irène Jehanne LAIGLE, ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

" Madame LAIGLE comparante d'une part, propriétaire  
" de l'immeuble cadastré section HC n°83 pour 16 a 75 ca.  
" et n°88 pour 7 a 12 ca (sept ares douze centiares),  
" confère par les présentes à Madame GIUGLARIS propriétaire de  
" l'immeuble cadastré section HC n°92 pour vingt deux ares cinquante  
" centiares, le droit de passage lui appartenant sur sa propriété  
" tel qu'il résulte de l'acte d'acquisition du vingt trois mai mil  
" neuf cent vingt neuf sus-énoncé et établit en tant que de besoin  
" une servitude perpétuelle de passage de jour et de nuit, à pied  
" ou avec tous véhicules au profit de la propriété de Madame  
" GIUGLARIS ou de ses futurs ayants droit sur le chemin établi  
" sur sa propriété sus-désignée, prenant accès sur le Chemin de la  
" Voie Romaine, dans la partie déterminée les lettres A et B  
" au plan qui est demeuré ci-annexé après mention.

" En outre, Madame LAIGLE autorise à titre perpétuel  
" Madame GIUGLARIS ou tous ses futurs ayants droit, acquéreurs,  
" à établir à ses frais dans le sol de sa propriété, parallèle-  
" ment à la canalisation existante installée par la S.C.I.  
" VALLOMBROSE II à la suite de l'autorisation qui lui a été  
" donnée aux termes de l'acte sus-énoncé, et à cinquante centi-  
" mètres de cette canalisation se trouvant sur la limite NORD  
" de sa propriété (Madame LAIGLE) selon le tracé figurant en  
" ligne pointillée bleue au plan sus-énoncé, tout conduit d'éva-  
" cuation des eaux usées ainsi que d'adduction d'eau potable,  
" canalisation de gaz, d'électricité, de téléphone, et de placer  
" à la hauteur du point B de la propriété sur le passage dont il  
" est ci-dessus parlé (accès à l'avenue de la Voie Romaine), un  
" compteur d'eau dans une niche de un mètre trente de hauteur sur  
" soixante dix centimètres de largeur, qui devra être contigue  
" à celle installée par la S.C.I. VALLOMBROSE II.

" Il est précisé que les eaux pluviales provenant de  
" la propriété de Madame GIUGLARIS devront être collectées à  
" partir de cette propriété jusqu'au chemin privé donnant accès  
" à l'avenue de la Voie Romaine, dans un caniveau prévu à cet  
" effet, et ne devront en aucun cas se répandre sur ce chemin.

"CONDITIONS :

" Les conventions ci-dessus ont lieu à la charge de  
" Madame GIUGLARIIS ou de tous ses futurs ayants droit ou acqué-  
" reurs :  
" - de remettre en tétat le sol du passage et de la  
" propriété, qui aura été ouvert pour l'établissement des canali-  
" sations ci-dessus prévues, à savoir :  
" - remblayage de la tranchée ouverte après pose de  
" différentes canalisations,  
" - remise en état de la murette d'une longueur appro-  
" ximative de deux mètres se trouvant au point D du plan ci-an-  
" nexé,  
" - et la remise en état entre les points B et D de  
" ladite murette, selon les règles de l'art,  
" - de remettre en état, si des dégats y étaient  
" causés, les canalisations placées par la S.C.I. VALLOMBROSE II  
" dans ledit terrain,  
" - d'entretenir le passage des canalisations à ses  
" frais exclusifs, en raison du droit qui lui est accordé,  
" - de ne laisser stationner dans ce passage aucun  
" véhicule et de ne l'encombrer ou l'obstruer d'aucune manière,  
" - ledit passage en ce qui concerne les canalisations ne pouvant mettre obstacle à l'utilisation par Madame LAIGLE de ce terrain entre les points A' et D", il ne pourra être utilisé par les bénéficiaires de la servitude après la pose de canalisations que pour les réparations éventuelles de ces dernières, et il est précisé qu'il devra être établi aux points A' et D des regards permettant le contrôle des canalisations placées et leur dégorgement éventuel, afin de perturber le moindre possible la jouissance de Madame LAIGLE sur ledit terrain entre les points A' et D".  
" Il est précisé qu'il ne devra être stationné dans  
" le chemin privé donnant accès à l'avenue de la Voie Romaine  
" aucun véhicule, et qu'il ne pourra y être effectué aucun dépôt  
" de quelque espèce que ce soit.  
" Madame LAIGLE décline toute responsabilité quant  
" aux accidents pouvant survenir aux véhicules contrevenants".  
Une expédition dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de NICE, le premier avril mil neuf cent quatre vingt, volume 4905 AY, numéro 4.

- PERMIS DE DEMOLIR -

Il résulte d'un permis de démolir obtenu par Monsieur PRONER de Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes, suivant arrêté en date du 26 Juin 1980, portant le numéro 088.80.K 0037 P Dem. dont une photocopie est demeurée ci-jointe et annexée après mention à l'acte du 11 Mai 1981 ci-dessus analysé, ce qui suit littéralement rapporté :

" PERMIS DE DEMOLIR :

" DEMANDE présentée le 20 Mai 1980  
" PAR : nom - prénoms : PRONER Marcel,  
" Représentant la société : " LE SURCOUF" 6, avenue Maréchal Joffre  
" Adresse : 06130 : JUAN LES PINS  
" NATURE ET LIEUX DES TRAVAUX : Démolition d'un bâtiment, sis 42, avenue de  
" la Voie Romaine et 55, avenue Colombo,  
" COMMUNE DE NICE,  
" NOUS, Préfet des Alpes Maritimes,

*al*

" Officier de la Légion d'Honneur,  
" Officier de l'Ordre National du Mérite,  
" VU le Code de l'Urbanisme et les textes d'appli-  
" tion,  
" VU l'article R-25 du Code Pénal,  
" VU la loi du 31 Décembre 1913, modifiée sur les  
" monuments historiques,  
" VU notre arrêté en date du 3 Mai 1979, portant d  
" légation de signature à Monsieur le Directeur Départemental en  
" matière de permis de démolir,  
" VU la demande de permis de démolir sus visée,  
" VU le dossier de l'affaire,  
" VU l'avis favorable de M. le Maire en date du  
" 6 Juin 1980  
" VU l'avis sans opposition de M. l'Architecte de  
" Bâtiments de France émis au titre de la loi du 31 Décembre 1913  
" VU l'avis favorable du Directeur Départemental  
" l'Équipement du 16 Juin 1980,  
" ARRETONS :  
" ARTICLE 1.- Le permis de démolir est accordé à M. PRONER Marcel  
" ce qui concerne un bâtiment sis 42 Avenue de la Voie Romaine et  
" 55, avenue Colombo à NICE,  
" ARTICLE 2.- le droit des tiers est expressément réservé.  
" AMPLIATION : Une ampliacion du présent arrêté sera adressée à  
" M. le Subdiv. de NICE Urbain  
" M. le Maire de la Commune du lieu des travaux  
" M. le Directeur Départemental de l'Équipement  
" Au pétitionnaire,  
" FAIT A NICE, le 26 Juin 1980,  
" Pour le Préfet et par délégation,  
" Le DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DE L'EQUIPEMENT  
" Signé : R. BOUCHET."

- PERMIS DE CONSTRUIRE -

Il résulte d'un permis de construire obtenu par Monsieur PRONER de Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes, suivant arrêté en date du 26 Décembre 1980, portant le numéro K0256 dont une photocopie est demeurée jointe et annexée après mention à l'acte du 11 Mai 1981 ci-dessus analysé, ce qui suit littéralement rapporté:

" PERMIS DE CONSTRUIRE.

" DEMANDE présentée le 8 Mai 1980 et le 9 Septembre 1980  
" Par : Nom - Prénoms : M. PRONER Marcel,  
" Représentant la Société : Le Surcouf - 6, Avenue Maréchal Joffre  
" Adresse : 06160 - JUAN LES PINS  
" NATURE ET LIEUX DES TRAVAUX : Construction d'un immeuble 42, ave  
" nue de la Voie Romaine et 55, avenue Colombo.  
" Commune de : NICE.  
" LE PREFET DES ALPES MARITIMES  
" Officier de la Légion d'Honneur,  
" Officier de l'Ordre National du Mérite,  
" VU le Code de l'Urbanisme et les textes d'appli-  
" tion,  
" VU la loi n° 67-1253 du 30 Décembre 1967 dite L  
" d'Orientation Foncière et les textes d'application.  
" VU le Code Général des Impôts et les textes d'a  
" plication,

" VU l'article R 25 du Code Pénal,  
" Vu la loi du 31 Décembre 1913, modifiée sur les  
" monuments historiques,  
" VU l'arrêté préfectoral en date du 6 Juin 1980,  
" portant délégation de signature à Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement en matière de permis de construire,  
" VU le plan d'occupation des sols de la Commune de NICE approuvé le 27 Février 1980  
" VU la demande du permis de construire sus visée,  
" VU le dossier de l'affaire,  
" VU l'avis favorable de M. le Maire en date du 8 Octobre 1980,  
" VU l'avis favorable de M. l'Architecte des Bâtiments de France émis au titre de la loi du 31 Décembre 1913 sus visée,  
" VU l'avis des services consultés.  
" VU l'avis favorable du Directeur Départemental de l'Équipement,  
" ATTENDU que Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement certifie que le projet présenté respecte les dispositions du Plan d'Occupation des SOLS de la Commune de NICE approuvé le 27 Février 1980, sauf à préciser que dans le secteur concerné les abattages d'arbres sont interdits,  
" CONSIDERANT que l'article 4 du Règlement joint au susdit plan permis d'accorder des adaptations mineures après avis motivé du Maire et éventuellement de la Commission départementale d'Urbanisme,  
" CONSIDERANT l'accord en date du 8 Octobre 1980 de M. le Maire de NICE sur la dite adaptation,  
" CONSIDERANT les avis favorables recueillis,  
" ARRETE :

" ARTICLE 1er :

" Une adaptation au règlement dudit plan d'occupation des sols est accordé à M. PRONER Marcel concernant les abattages d'arbres.

" ARTICLE 2 :

" Le permis de construire est accordé à M. PRONER Marcel pour les travaux prévus à l'ensemble du dossier annexé à la demande sus visée,

" ARTICLE 3 :

" Le permis de construire est assorti des prescriptions ci-après et des réserves figurant au verso sous les numéros 7-11.

" - Avant début des travaux de l'immeuble, l'accès de 5 mètres de large, conformément au plan complémentaire enregistré en Mairie le 11 Septembre 1980 (engagement en date du 9 Septembre 1980) devra être réalisé.

" - L'affectation des surfaces réservées sur les plans approuvés au stationnement des véhicules, et à leur desserte est définitive. Leur transformation à tout autre usage est interdite.

" Cette servitude est passée sous le contrôle de la Ville de NICE. La cte constitutif comportera ce texte et sera soumis aux mesures de publicité foncière.

" - Toutes dispositions utiles lors de l'exécution des travaux, pour éviter tout écoulement ou éboulement de matériaux sur les fonds riverains tant privés que publics seront prises.

" - les murs de soutènement à réaliser par le constructeur devront comporter des plantations en pied ou par niches pratiquées dans ces murs afin qu'ils soient tapissés de verdure. Dans la mesure du possible ils devront présenter un parement en pierres disposées en opus incertum ou autre appareillage soigné.

"-La dalle de couverture du garage en sous sol, ———  
" n'excèdera pas le niveau du terrain naturel et devra être agrémenté  
" de plantation.

" - Les 3 jeunes ormes, les 3 cyprès pyramides, les  
" 6 fruitiers et la haie de 15 cyprès pourront être abattus mais de-  
" vront être remplacés par 12 arbres de haute futaie (conformes aux  
" dispositions de l'annexe B du P.O.S.) et une rangée de troènes en  
" crête du mur Est en bordure de la voie d'accès.

"-Toutes précautions devront être prises pour garder  
" en bon état de végétations les arbres maintenues à leur emplacement  
" notamment l'eucalyptus situé à proximité de l'entrée des sous-sols.

" - 1350m<sup>2</sup> au moins devront être traités en espaces  
" verts et entretenus dont 1.100m<sup>2</sup> au minimum en jardin de pleine  
" terre. Le nombre d'arbres de haute futaie ne devra pas être infé-  
" rieur à 23.

"-Les zones de verdure aménagées ou existantes devro  
" être maintenues en bon état de végétation. Cette obligation devra  
" être insérée dans le cahier des charges de la copropriété.

" Les talus résultant de la modification du sol de-  
" vront être aménagés et complantés.

" - les superstructures devront être dissimulées aux  
" yeux de tout observateur même bénéficiant d'une vue plongeante.

" - le branchement sanitaire sera muni en aval du  
" siphon disconnecteur d'une ventilation de l'égoût se continuant  
" jusqu'à un mètre au dessus de la toiture.

"- les eaux pluviales seront évacuées comme il est  
" prescrit dans l'acte notarié du 20 Février 1980, enregistré le 20 Mai  
" 1980, page 9, dernier alinéa,

" - il n'y aura aucun rejet à l'égoût même occasion-  
" nel d'eaux d'infiltrations.

" - l'arrêté municipal du 3 Mai 1974 concernant la  
" collecte des résidus urbains par utilisation de conteneurs mobiles  
" sera respecté; à cet effet, il conviendra notamment de réduire  
" aux maximum le pourcentage de la rampe de sortie des garages afin  
" de permettre la manutention manuelle des bacs (capacité préconisée  
" 600 litres).

" - toutes servitudes d'écoulement d'eaux pluviales  
" pouvant grever le terrain seront maintenues ou canalisées.

" - RESERVES ET PRESCRIPTIONS AUXQUELLES DOIT ÊTRE SUBORDONNE LA DE-  
" LIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE :

" N° d'ordre :

- " 1 : Les travaux de badigeon des façades seront de tons ocr  
" : de la teinte des terres environnantes à l'exclusion de  
" : tons vifs ou froids: rouge, jaune, vert, violet, etc..
- " 2 : La couverture sera réalisée en tuiles rondes ou romane  
" : en terre cuite.
- " 3 : Le produit d'étanchéité - bitume ou autre à utiliser  
" : sur la toiture terrasse sera recouvert par du gravil-  
" : lon de teinte rouge ou rose dans la masse.
- " 4 : la cession gratuite, dans la limite de 10% de la su-  
" : perficie de la propriété du terrain nécessaire à l'éla-  
" : gissement de la R.N. N° \_\_\_\_\_ du .C.D N° ---- du C.V.O.  
" : N° ---- ou de la rue ---- sera exigée du pétitionnaire,
- " 5 : L'alignement sera piqueté sur place et le récolement de  
" : mandé dès sortie de terre des travaux.
- " 6 : L'accès devra être réalisé dans le cadre d'une per-  
" : mission de voirie délivrée par.....
- " ⑦ : La participation pour raccordement à l'égout prévue  
" : à l'article 35-4 du Code de la Santé Publique sera ver

al

- " : sée à la commune.
- " 9 : Les zones de verdure aménagées ou existantes devront  
 " : être maintenues en état de végétation; en cas de copro-  
 " : priété le règlement devra prévoir cette obligation. En  
 " : outre conformément à l'arrêté préfectoral du 6 Avril  
 " : 1964, publié au Recueil des actes administratifs de la  
 " : Préfecture du 1er Mai 1964, tout abattage d'arbres doit  
 " : faire l'objet d'une autorisation préalable du préfet. Le  
 " : certificat de conformité ne pourra être délivré si les  
 " : prescriptions imposées par l'autorisation préfectorale  
 " : ne sont pas respectées;
- " 10 : Le branchement aux réseaux d'égouts devra être muni d'un  
 " : ventilation de l'égout publié en aval du siphon, type  
 " : " Ville de CANNES".
- " (11) : La participation à la dépense d'équipement afférente  
 " : à la construction et nécessaire à sa desserte directe  
 " : en eau sera de l'ordre de 12.762 frs (art.L 332-6 du Cod  
 " : I de l'Urbanisme - alinéa 6ème).

" ARTICLE 4 :

" Le constructeur devra se conformer aux prescriptions ci-an-  
 " nexées dans l'encart " formalités administratives."

" ARTICLE 5 :

" Le droit des tiers est expressément réservé.

" AMPLIATION :

" Une ampliacion du présent arrêté sera adressée à :

" M. le Maire de la Commune du lieu des travaux

" M. le Directeur Départemental de l'Equipement,

" Au pétitionnaire,

" FAIT A NICE le 26 Décembre 1980

" Pour le Préfet et par délégation

" LE DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DE L'EQUIPEMENT :

" Signé : R. BOUCHET.

- FORMALITES ADMINISTRATIVES -

" VALIDITE :

" En application de l'article R-42I -38 du Code de l'Urbanisme  
 " le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas  
 " entreprises dans le délai d'un an à compter de la notification de  
 " la décision. Il en est de même si les travaux sont interrompus  
 " pendant un délai supérieur à une année.

" PROROGATION :

" En application du même article, il peut être prorogé pour  
 " une nouvelle année sur demande de son bénéficiaire adressée simulta-  
 " nément au Maire et au Directeur Départemental de l'Equipement, par  
 " lettre recommandée avec accusé de réception, deux mois au moins a-  
 " vant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'ur-  
 " banisme et les servitudes administratives de tous ordres, auquel-  
 " les est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à  
 " son égard. La demande adressée au Directeur Départemental de l'Equi-  
 " pement doit être accompagnée de l'avis de réception postal de l'en-  
 " voi au Maire.

" PUBLICATION :

" En application de l'article R-42I-42 du Code de l'Urbanisme  
 " un extrait du présent arrêté sera publié dans les huit jours de  
 " sa notification par voie d'affichage à la Mairie du lieu des tra-  
 " vaux et ce, pendant un délai de deux mois.

" AFFICHAGE :

" L'affichage du permis de construire sur le terrain est mis en  
 " place dès sa notification par les soins du bénéficiaire du permis

*al*

" de construire par un panneau rectangulaire dont les dimensions sont  
" supérieures à 80 cm.

" Ce panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénominat-  
" tion sociale dudit bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la  
" nature des travaux, et s'il y a lieu, la superficie du terrain, la  
" superficie de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la cons-  
" truction exprimée en mètres par rapport au sol naturel et l'adres-  
" se de la Mairie où le dossier peut être consulté.

" Ces renseignements doivent demeurer lisibles de la voie publi-  
" que pendant toute la durée du chantier.

" PRIMES ET PRETS :

" L'arrêté de permis de construire ne dispense pas des forma-  
" lités éventuelles relatives à l'octroi des primes et prêts de  
" l'Etat:

" En aucun cas, les travaux ne devront être entrepris avant la  
" notification de la décision de prime.

" Tout rectificatif à un permis de construire accordé pour un  
" projet ayant fait l'objet de l'octroi de primes entraîne de la part  
" du demandeur l'obligation de renouveler sa demande de prime.

Ce Permis de construire a été apposé en Mairie de NICE, du  
6 Janvier 1981 au 13 Mars 1981, ainsi qu'il résulte d'une lettre de  
ladite mairie en date du 18 mars 1981 et demeurée annexée après mention  
à l'acte du 11 Mai 1981 ci-dessus analysé.

Le permis de démolir sus relaté pris par arrêté de Monsieur le  
Préfet des Alpes Maritimes, le 26 Juin 1980, sous le numéro 088.80.I 0037  
P.DEM. a été affiché en la Mairie de NICE

NICE, dans les 8 jours de sa notification et ce, pendant le délai de  
deux mois prescrit en matière de recours des tiers, soit du 29 Juin  
1980 au 29 Août 1980, ainsi qu'il résulte d'une lettre émanant de la  
dite Mairie, en date du 29 Août 1980, dont l'original est demeuré joint  
et annexé après mention à l'acte du 11 Mai 1981 ci-dessus analysé.

En outre, il a été également affiché sur les lieux,  
ainsi qu'il résulte de deux procès verbaux de constat établis à la  
requête de Monsieur PRONER, par Me Jacques ANGELI, huissier de justice  
près les Tribunaux de NICE, y demeurant, 23, rue Lépante, l'un à la  
date du 2 Janvier 1981 et l'autre, à la date du 4 Août 1980, dont une  
photocopie du second original de ces procès verbaux est demeurée jointe  
et annexée après mention à l'acte du 11 Mai 1981 ci-dessus analysé.

- EXTINCTION DU DELAI DE RECOURS DES TIERS -  
-----

Comme conséquence des affichages des permis de démolir et  
de construire sus mentionnés, le délai de recours des tiers s'est éteint au  
6 Mai 1981.

-TRANSFERT DU PERMIS DE CONSTRUIRE -  
-----

Il résulte d'un arrêté émanant de Monsieur le Préfet des  
Alpes Maritimes, en date du 10 Juillet 1981, dont une photocopie demeurera  
ci-jointe et annexée après mention, ce qui suit littéralement rapportée:

" VU le Code de l'Urbanisme et les textes d'application,

" VU l'article R 25 du Code Pénal,

" Vu l'arrêté préfectoral du 4 Mars 1981 portant délégation  
" de signature à Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement en ma-  
" tière de permis de construire,

" Vu l'arrêté préfectoral du 26 Décembre 1980 ayant accordé  
" le permis de construire un immeuble à NICE, 42 Av. de la Voie Romaine et

" 55, avenue Colombo,  
" VU la lettre en date du 22 Mai 1981 par laquelle la SACI  
" gérante de la SCI LES EUCALYPTUS DE CIMIEZ sollicite le transfert au nom  
" de ladite société du bénéfice de l'arrêté de permis de construire sus visé.  
" VU le dossier de l'affaire et notamment l'accord du béné-  
" ficiaire du permis de construire,  
" VU l'avis favorable de M. le Maire de NICE en date du  
" 15 Juin 1981,  
" VU l'avis favorable de M. le Directeur Départemental de  
" l'Equipement,  
" ARRETE :

-----  
" ARTICLE 1er : Le bénéfice de l'arrêté de permis de construire sus mention-  
" né est transféré à la SCI LES EUCALYPTUS DE CIMIEZ, et ce, dans les formes  
" et conditions prévues par cet arrêté.

" ARTICLE 2.- Le droit des tiers est expressément réservé.

" ARTICLE 3.- Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

" -M le Directeur Départemental de l'Equipement,  
" - M. le Directeur des services fiscaux " Législation et  
" Contentieux, 9, rue de Paris 06000 NICE,  
" M. le Maire de NICE,  
" M. Marcel PRONCER, le Surcouf 6, Avenue Maréchal Joffre  
" 06160 JUAN LES PINS.  
" SACI gérante de la SCI LES EUCALYPTUS de Cimiez, 26, av.  
" Notre Dame - NICE,  
" FAIT A NICE, le 10 Juillet 1981  
" Pour le Préfet et par délégation.  
" Le Directeur Départemental de l'Equipement.

- URBANISME -  
-----

Il résulte d'une note d'urbanisme émanant de la CHAMBRE  
DES NOTAIRES DES ALPES MARITIMES, SERVICE D.URBANISME à NICE, 18, rue du  
Congrès, dont l'original est demeuré joint et annexé après mention à la  
minute du 11 Mai 1981 ci-dessus analysé, ce qui suit littéralement rapporté :

" V/réf. PHC/NS

" N/réf. 36118/81 MD

" RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA PROPRIETE :

-----  
" Commune NICE,

" Propriétaire : Monsieur Marcel PRONER

" Adresse : 55, Avenue Colombo

" Réf.Cadastrales : section HC, N° 92 pour 22 a 50ca.

" RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU ZONAGE :

-----  
" Selon les dispositions du P.O.S. approuvé le 27 Février  
" 80 mis en révision totale par arrêté préfectoral du 14 Octobre 1980.

" ZONE : urbaine,

" Secteur : UF/a à 500m2

" COS : 0,80

" PES : bâtiment principal : 30%

" Avec le sous sol : 40%

" ALIGNEMENT : Néant pour le bati et la propriété en l'état.

COPIE

" L'élargissement prévu 0 6m du Chemin de Vallombrose (voie  
" privée) ne concerne pas le bâti édifié très en recul de cette voie  
" mais très légèrement le talus, ce chemin étant privé, cet élargis-  
" sement ne s'imposerait que dans le cadre d'un nouveau permis de  
" construire concernant cette propriété.

" SERVITUDES PUBLIQUES : donnant lieu éventuellement à formalités :

" Néant.

" SITUE DANS :

" Un périmètre sensible, mais non dans une zone soumise à ce  
" titre à un droit de préemption.

" - Une zone d'intervention foncière,

" PAR CONTRE CET IMMEUBLE N. EST PAS SITUE DANS :

" - un périmètre de résorption de l'habitat insalubre,

" - un périmètre de rénovation urbaine,

" - un périmètre de restauration immobilière (suivant article  
" L 211-5 du Code de l'Urbanisme),

" - ni dans un secteur sauvegardé,

" AUTRES SERVITUDES :

" Néant.

" SITUE DANS :

" Une zone soumise à des servitudes de protection des MONU-  
" MENTS HISTORIQUES ( AC1)

" NICE, le 30 Janvier 1981

" Signé : Illisible."  
-----

- PLANS -  
-----

Demeureront ci-joints et annexés après mention :

- un plan de situation,
- un plan des façades
- un plan du toit-terrasse,
- un plan du sous sol,
- un plan du rez-de-jardin,
- un plan du premier étage,
- un plan du deuxième étage,
- un plan du troisième étage,
- et un plan du quatrième étage.

Lesdits plans demeureront joints et annexés aux présentes a-  
près avoir été certifiés sincères et véritables par le comparant es-  
qualités et revêtus d'une mention d'annexe par le notaire associé  
soussigné,

OBSERVATION est ici faite que le numérotage des différentes  
cellules figurant auxdits plans correspondant aux numéros des lots  
desdites cellules ci-après désignées.

^

---

*a* ✓

- PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES -

I.- Définition des parties privatives :

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 notamment que :

Les carrelages, dalles et, en général tous revêtements.

Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros oeuvres qui sont "parties communes").

Les cloisons intérieures avec leurs portes;

Les portes palières, les fenêtres et portes fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres, les balcons parti culiers,

Les enduis des gros murs et cloisons séparatives;

Les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central,

Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilettes et water-closets.

Les installations de la cuisine, éviers, etc...

Les placards et penderies,

L'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces,

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énumération n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives comprennent en outre, les espaces dont la jouissance exclusive est réservée à un copropriétaire déterminé, tels que les terrasses et jardin,

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Les séparations entre les appartements, quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les séparations des caves sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

II.- Définition des parties communes :

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles font l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires.

Les parties communes comprennent notamment :

a/ Sol :

La totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, des cours, parcs, jardins et des voies d'accès.

b/ Aménagements communs :

Les aménagements communs, tels que les espaces verts et les voies intérieures de desserte,

Les canalisations et réseaux divers, tels que ceux d'eau, de gaz, d'électricité et de tout à l'égout.

Les locaux affectés à des services communs.

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage,

al

c/ Bâtiments :

Les éléments ci-après indiqués de chaque bâtiment, savoir :  
Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons,  
Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol,  
Les couvertures des bâtiments et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles,  
Les souches de cheminées,  
Les coffres, gaines et têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closet et ceux de ventilation des salles de bains,  
Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égoût, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).  
Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux des machines des ascenseurs, des compteurs et des branchements d'égoûts.  
Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers,  
Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les glaces, tapis, paillasons (non compris les tapis brosses sur les paliers d'entrée, qui sont parties privatives).

d/ Eléments d'équipement des bâtiments :

Les ascenseurs et leurs machineries,  
Les antennes collectives,  
Les vides ordures,  
Cette énumération est purement énonciative et non pas limitative.

Accessoires aux parties communes :

Sont accessoires aux parties communes :  
Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun, ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol,  
Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours,  
Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins,  
Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,  
Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -

- DESIGNATION DES LOTS -

L'immeuble ci-dessus désigné fait l'objet de QUATRE VINGT TREIZE LOTS numérotés de UN à QUATRE VINGT TREIZE.  
La désignation de ces lots est établie ci-après.  
Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des "parties privatives" réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes.  
Cette quote-part est exprimée en DIX MILLIEMES;  
Les lots de l'immeuble, objet des présentes, comprennent :

al ✓

AU SOUS SOL :

*M. Hoquere*

LOT NUMERO UN :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'en-  
tier immeuble.

LOT NUMERO DEUX :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'en-  
tier immeuble.

LOT NUMERO TROIS :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'en-  
tier immeuble.

LOT NUMERO QUATRE :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'en-  
tier immeuble.

LOT NUMERO CINQ :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'en-  
tier immeuble.

LOT NUMERO SIX :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'en-  
tier immeuble.

LOT NUMERO SEPT :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'en-  
tier immeuble.

LOT NUMERO HUIT :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'en-  
tier immeuble.

LOT NUMERO NEUF :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'en-  
tier immeuble.

LOT NUMERO DIX :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'en-  
tier immeuble.

LOT NUMERO ONZE :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'en-  
tier immeuble.

LOT NUMERO DOUZE :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'en-  
tier immeuble.

LOT NUMERO TREIZE :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'en-  
tier immeuble.

*al*

LOT NUMERO QUATORZE :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUINZE :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO SEIZE :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO DIX SEPT :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO DIX HUIT :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au sous sol dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO DIX NEUF :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO VINGT :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO VINGT ET UN :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au sous sol dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO VINGT DEUX :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO VINGT TROIS :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au sous sol dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO VINGT QUATRE :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au sous sol dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO VINGT CINQ :

Un local à usage de garage sis au sous sol dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

*al*

LOT NUMERO VINGT SIX :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au sous sol dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO VINGT SEPT :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au sous sol dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO VINGT HUIT :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au sous sol dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO VINGT NEUF :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au sous sol dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO TRENTE :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au sous sol dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO TRENTE ET UN :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au sous sol dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

AU R EZ-DE-JARDIN :

LOT NUMERO TRENTE DEUX :

Un local à usage de garage sis au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO TRENTE TROIS :

Un local à usage de garage sis au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO TRENTE QUATRE :

Un local à usage de garage sis au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO TRENTE CINQ :

Un local à usage de garage sis au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO TRENTE SIX :

Un local à usage de garage sis au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les TRENTE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO TRENTE SEPT :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO TRENTE HUIT :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO TRENTE NEUF :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUARANTE :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUARANTE ET UN :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUARANTE DEUX :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUARANTE TROIS :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUARANTE QUATRE :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUARANTE CINQ :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUARANTE SIX :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUARANTE SEPT :

Une aire de stationnement particulière pour voiture automobile sise au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les VINGT ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

*a*

RIEN

LOT NUMERO QUARANTE HUIT :

Un local à usage de cave sis au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les QUATRE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

HANIDAT

LOT NUMERO QUARANTE NEUF :

Un local à usage de cave sis au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les QUATRE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

DAMIANO

LOT NUMERO CINQUANTE :

Un local à usage de cave sis au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les QUATRE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

FERRARA

LOT NUMERO CINQUANTE ET UN :

Un local à usage de cave sis au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les QUATRE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

PICCON

LOT NUMERO CINQUANTE DEUX :

Un local à usage de cave sis au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les QUATRE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

MARIA

LOT NUMERO CINQUANTE TROIS :

Un local à usage de cave sis au rez-de-jardin dudit immeuble,  
Et les QUATRE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

PONCIE

LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE :

Un appartement sis au rez-de-jardin dudit immeuble composé de :  
Une entrée, une salle de séjour, une kitchenette, une chambre,  
une salle de bains, et un water-closet.

Surface habitable : 35,41 m2 environ.

Audit lot est attachée la jouissance exclusive et perpétuelle  
à usage privatif d'une parcelle de terrain à usage de jardin d'une superficie de 44,38 m2 environ.

Et les DEUX CENT VINGT TROIS/ DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

ARNOLD

LOT NUMERO CINQUANTE-CINQ :

Un appartement sis au rez-de-jardin dudit immeuble, composé de :  
Une entrée, une salle de séjour, une kitchenette, une salle de  
bains avec water-closet, rangement.

Surface habitable : 22,73 m2 environ.

Audit lot est attachée la jouissance exclusive et perpétuelle  
à usage privatif d'une parcelle de terrain à usage de jardin d'une superficie de 20,42 m2 environ.

Et les CENT SOIXANTE ET ONZE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

TEISSIER

LOT NUMERO CINQUANTE-SIX :

Un appartement sis au rez-de-jardin dudit immeuble, composé de :  
Une entrée, une salle de séjour, une kitchenette, une salle de  
bains avec water-closet, penderie.

Surface habitable : 25,31 m2 environ.

Audit lot est attachée la jouissance exclusive et perpétuelle  
à usage privatif d'une parcelle de terrain à usage de jardin d'une superficie de 20,18 m2 environ.

al

Et les CENT SOIXANTE QUATORZE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

CHAMPROMIS

LOT NUMERO CINQUANTE-SEPT :

Un appartement sis au rez-de-jardin dudit immeuble, composé de :  
Une entrée, une salle de séjour, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, penderie.

Surface habitable : 28,82 m2 environ.

Audit lotest attachée la jouissance exclusive et perpétuelle à usage privatif d'une parcelle de terrain à usage de jardin d'une superficie de 39,27 m2 environ.

Et les DEUX CENT UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LAFONT

LOT NUMERO CINQUANTE-HUIT :

Un appartement sis au rez-de-jardin dudit immeuble, composé de :  
Une entrée, une salle de séjour, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, rangement.

Surface habitable : 29,72 m2 environ.

Audit lot est attachée la jouissance exclusive et perpétuelle à usageprivatif d'une parcelle de terrain à usage de jardin d'une superficie de 30,98 m2 environ.

Et les DEUX CENT /DIX MILLIEMES indivis des parties communes del'entier immeuble.

AU PREMIER ETAGE

LOT NUMERO CINQUANEE-NEUF :

Un appartement sis au premier étage dudit immeuble, composé de :  
Un hall d'entrée avec dégagement, une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, balcons.

Surface habitable : 55,74 M2 environ.

Audit lot est attachée la jouissance exclusive et perpétuelle, à usage privatif, d'une parcelle de terrain à usage de jardin d'une superficie de 50,65 m2 environ.

Et les TROIS CENT QUARANTE HUIT/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

MOUTZ

LOT NUMERO SOIXANTE :

Un appartement sis au premier étage dudit immeuble, composé de :  
Une entrée, une salle de séjour, une salle de bains avec water-closet, penderie. cuisine.

Surface habitable : 26,20 m2 environ.

Audit lot est attachée la jouissance exclusive et perpétuelle, à usage privatif, d'une parcelle de terrain à usage de jardin d'une superficie de 43,40 m2 environ.

Et les CENT QUATRE VINGT SIX /DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

UINQUANTE

LOT NUMERO SOIXANTE-ET-UN:

Un appartement sis au premier étage dudit immeuble composé de :  
Un halle d'entrée, une salle de séjour, une cuisine, une salle de bains, un water closet.

Surface habitable : 27,57 m2 environ.

Audit lot est attachée la jouissance exclusive et perpétuelle à usage privatif d'une parcelle de terrain à usage de jardin d'une superficie de 50,84 m2 environ.

Et les CENT QUATRE VINGT DIX /DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

CORBALAN

LOT NUMERO SOIXANTE DEUX :

Un appartement sis au premier étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une salle de bains avec

al

water-closet, une kitchenette, un rangement.

Surface habitable : 24,16 m<sup>2</sup> environ.

Audit lot est attachée la jouissance exclusive et perpétuelle à usage privatif d'une parcelle de terrain à usage de jardin d'une superficie de 40,11 m<sup>2</sup> environ.

Et les CENT SOIXANTE ET UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

*PICCON*  
LOT NUMERO SOIXANTE-TROIS :

Un appartement sis au premier étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une kitchenette, une salle de bains avec water-closet, un rangement.

Surface habitable : 24,29 m<sup>2</sup> environ.

Audit lot est attachée la jouissance exclusive et perpétuelle à usage privatif d'une parcelle de terrain à usage de jardin d'une superficie de 39,06 m<sup>2</sup> environ.

Et les CENT CINQUANTE NEUF/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

*FERRARA*  
LOT NUMERO SOIXANTE-QUATRE :

Un appartement sis au étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, un rangement, balcon.

Surface habitable 45,64 m<sup>2</sup> environ.

Audit lot est attachée la jouissance exclusive et perpétuelle à usage privatif d'une parcelle de terrain à usage de jardin d'une superficie de 114,40 m<sup>2</sup> environ.

Et les DEUX CENT SOIXANTE SIX/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

*BROSSIER*  
LOT NUMERO SOIXANTE-CINQ :

Un appartement sis au premier étage dudit immeuble composé de :  
Une entrée, un hall, une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, un water-closet avec rangement, une penderie, balcon.

Surface habitable : 54,93 m<sup>2</sup> environ.

Et les DEUX CENT QUATRE VINGT UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO SOIXANTE-SIX :

Un appartement sis au premier étage dudit immeuble composé de :  
UN hall d'entrée, une salle de séjour, une kitchenette, une salle de bains avec water-closet, balcon,

Surface habitable : 26,05 m<sup>2</sup> environ.

Et les CENT SOIXANTE SEIZE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

*LONNE*  
LOT NUMERO SOIXANTE-SEPT :

Un appartement sis au premier étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une kitchenette, une salle de bains avec water-closet, une penderie, et un balcon,

Surface habitable : 25,31 m<sup>2</sup> environ.

Et les CENT QUATRE VINGT UN/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

*JAURES*  
LOT NUMERO SOIXANTE-HUIT :

Un appartement sis au premier étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une kitchenette, une salle de bains avec water-closet, un balcon,

Surface habitable : 25,26 m<sup>2</sup> environ.

Et les CENT SOIXANTE DIX HUIT/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO SOIXANTE-NEUF :

Un appartement sis au premier étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une cuisine, une salle de  
bains avec water-closet, balcons,  
Surface habitable : 28,15 m2 environ.  
Et les DEUX CENT QUATRE/DIX MILLIEMES indivis des parties commu-  
nes de l'entier immeuble.

AU DEUXIEME ETAGE

LOT NUMERO SOIXANTE-DIX :

Un appartement sis au deuxième étage dudit immeuble composé de :  
Une entrée, un hall avec dégagement, une salle de séjour, une  
chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, balcon.  
Surface habitable : 55,74 m2 environ.  
Et les TROIS CENT TRENTE SIX/DIX MILLIEMES indivis des parties  
communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO SOIXANTE-ET-ONZE:

Un appartement sis au deuxième étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une kitchenette, une salle  
de bains avec water-closet, une penderie, balcon.  
Surface habitable : 26,10 m2 environ.  
Et les CENT QUATRE VINGT HUIT/DIX MILLIEMES indivis des parties  
communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO SOIXANTE DOUZE :

Un appartement sis au deuxième étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une cuisine, une salle de  
bains, un water closet, balcon.  
Surface habitable : 27,57 m2 environ.  
Et les CENT QUATRE VINGT DOUZE /DIX MILLIEMES indivis des  
parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO SOIXANTE TREIZE :

Un appartement sis au deuxième étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une salle de bains avec  
water-closet, une kitchenette, un rangement, balcon.  
Surface habitable : 24,16 m2 environ.  
Et les CENT SOIXANTE CINQ /DIX MILLIEMES indivis des parties  
communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE :

Un appartement sis au deuxième étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une kitchenette, une salle  
de bains avec water-closet, un rangement, balcon.  
Surface habitable : 24,29 m2 environ.  
Et les CENT SOIXANTE QUATRE /DIX MILLIEMES indivis des parties  
communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE :

Un appartement sis au deuxième étage dudit immeuble, composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une chambre, une cuisine,  
une salle de bains, un water-closet, un rangement, balcon.  
Surface habitable : 45,64 m2 environ.  
Et les DEUX CENT SOIXANTE SIX/DIX MILLIEMES indivis des parties  
c ommunes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO SOIXANTE SEIZE :

Un appartement sis au deuxième étage dudit immeuble composé de :  
Une entrée, un hall, une salle de séjour, une chambre, une cuisine  
une salle de bains avec water-closet, un water-closet avec rangement, une  
penderie, balcon.

*al*

Surface habitable : 54,93 m2 environ.  
Et les DEUX CENT QUATRE VINGT DIX/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT :

Un appartement sis au deuxième étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une kitchenette, une salle de bains avec water-closet, balcon,  
Surface habitable : 26,05 m2 environ.  
Et les CENT QUATRE VINGT DEUX/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX HUIT :

Un appartement sis au deuxième étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une kitchenette, une salle de bains avec water-closet, une penderie, et un balcon,  
Surface habitable : 25,31 m2 environ.  
Et les CENT QUATRE VINGT SEPT/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO SOIXANTE DIX NEUF :

Un appartement sis au deuxième étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une kitchenette, une salle de bains avec water-closet, un balcon,  
Surface habitable : 25,26 m2 environ.  
Et les CENT QUATRE VINGT CINQ/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUATRE VINGT :

Un appartement sis au deuxième étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, balcons,  
Surface habitable : 28,15 m2 environ.  
Et les DEUX CENT SIX/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

AU TROISIEME ETAGE

LOT NUMERO QUATRE VINGT UN :

Un appartement sis au troisième étage dudit immeuble composé de :  
Une entrée, un hall avec dégagement, une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, balcon.  
Surface habitable : 45,81 m2 environ.  
Et les TROIS CENT HUIT/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUATRE VINGT DEUX :

Un appartement sis au troisième étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une kitchenette, une salle de bains avec water-closet, une penderie, balcon.  
Surface habitable : 23,21 m2 environ.  
Et les CENT CINQUANTE SEPT/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUATRE VINGT TROIS :

Un appartement sis au troisième étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une kitchenette, une salle de bains, un water closet, balcon.

*al*

Surface habitable : 27,57 m<sup>2</sup> environ.  
Et les CENT QUATRE VINGT QUATORZE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUATRE VINGT QUATRE :

Un appartement sis au troisième étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une salle de bains avec water-closet, une kitchenette, un rangement, balcon.

Surface habitable : 24,16 m<sup>2</sup> environ.

Et les CENT SOIXANTE DIX/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUATRE VINGT CINQ :

Un appartement sis au troisième étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une kitchenette, une salle de bains avec water-closet, penderie, balcon.

Surface habitable : 24,29 m<sup>2</sup> environ.

Et les CENT SOIXANTE SEPT/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUATRE VINGT SIX :

Un appartement sis au troisième étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, penderie, balcon.

Surface habitable : 45,64 m<sup>2</sup> environ.

Et les DEUX CENT QUATRE VINGT DIX/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUATRE VINGT SEPT :

Un appartement sis au troisième étage dudit immeuble composé de :  
Une entrée, un hall, une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains avec water-closet, un water-closet avec rangement, une penderie, balcons.

Surface habitable : 45,37 m<sup>2</sup> environ.

Et les TROIS CENT DEUX/ DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUATRE VINGT HUIT :

Un appartement sis au troisième étage dudit immeuble composé de :  
UN hall d'entrée, une salle de séjour, une kitchenette, une salle de bains avec water-closet, balcon,

Surface habitable : 21,33 m<sup>2</sup> environ.

Et les CENT CINQUANTE QUATRE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUATRE VINGT NEUF :

Un appartement sis au troisième étage dudit immeuble composé de :  
Un hall d'entrée, une salle de séjour, une kitchenette, une salle de bains avec water-closet, une penderie, et un balcon,

Surface habitable : 20,58 m<sup>2</sup> environ.

Et les CENT CINQUANTE TROIS/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LOT NUMERO QUATRE VINGT DIX :

Un appartement sis au troisième étage dudit immeuble composé de :  
Une entrée, une salle de séjour, une chambre, une kitchenette, une salle de bains, un water-closet, rangement, balcons.

Surface habitable : 38,66 m<sup>2</sup> environ.

Et les DEUX CENT QUARANTE QUATRE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

al

AU QUATRIEME ETAGE :

HAMIDAT

LOT NUMERO QUATRE VINGT ONZE :

Un appartement sis au quatrième étage dudit immeuble, composé de :  
Une entrée, une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, penderie et balcons  
Surface habitable : 57,38 m2 environ,  
Et les TROIS CENT CINQUANTE SEPT/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

LIMOUSIN

LOT NUMERO QUATRE VINGT DOUZE :

Un appartement sis au quatrième étage dudit immeuble, composé de :  
Une entrée, une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, penderie et balcon  
Surface habitable : 44,42m2 environ,  
Et les DEUX CENT SOIXANTE QUINZE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

CUMERO

LOT NUMERO QUATRE VINGT TREIZE :

Un appartement sis au quatrième étage dudit immeuble, composé de :  
Une entrée, une salle de séjour, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un water-closet, rangement et balcon,  
Surface habitable : 51,90m2 environ,  
Et les TROIS CENT VINGT QUATRE/DIX MILLIEMES indivis des parties communes de l'entier immeuble.

- TABLEAU RECAPITULATIF -

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après, conformément à l'article 7I du décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret numéro 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

- TABLEAU RECAPITULATIF -

N° du lot	Bâ- ti- ment	Es- ca- lier	Situation dans l'immeuble	Nature du lot Nombre de pièces princi- pales.	Quote-part dans la pro- priété du sol
1	Unique	Unique	Sous sol	garage	30/10.000°
2	"	"	"	"	30/10.000°
3	"	"	"	"	30/10.000°
4	"	"	"	"	30/10.000°
5	"	"	"	"	30/10.000°
6	"	"	"	"	30/10.000°
7	"	"	"	"	30/10.000°
8	"	"	"	"	30/10.000°
9	"	"	"	"	30/10.000°
10	"	"	"	"	30/10.000°
11	"	"	"	"	30/10.000°
12	"	"	"	"	30/10.000°
13	"	"	"	"	30/10.000°
14	"	"	"	"	30/10.000°
15	"	"	"	"	30/10.000°
16	"	"	"	"	30/10.000°
17	"	"	"	"	30/10.000°
18	"	"	"	parking	21/10.000°
19	"	"	"	Garage	30/10.000°
20	"	"	"	"	30/10.000°
21	"	"	"	Parking	21/10.000°
22	"	"	"	Garage	30/10.000°
23	"	"	"	Parking	21/10.000°
24	"	"	"	"	21/10.000°
25	"	"	"	Garage	30/10.000°
26	"	"	"	Parking	21/10.000°
27	"	"	"	"	21/10.000°
28	"	"	"	"	21/10.000°
29	"	"	"	"	21/10.000°
30	"	"	"	"	21/10.000°
31	"	"	"	"	21/10.000°
32	"	"	Rez de jardin	Garage	30/10.000°
33	"	"	"	"	30/10.000°
34	"	"	"	"	30/10.000°
35	"	"	"	"	30/10.000°
36	"	"	"	"	30/10.000°
37	"	"	"	Parking	21/10.000°
38	"	"	"	"	21/10.000°
39	"	"	"	Parking	21/10.000°
40	"	"	"	"	21/10.000°
41	"	"	"	"	21/10.000°
42	"	"	"	"	21/10.000°
43	"	"	"	"	21/10.000°
44	"	"	"	Parking	21/10.000°
45	"	"	"	"	21/10.000°
46	"	"	"	"	21/10.000°
47	"	"	"	"	21/10.000°
48	"	"	"	Cave	4/10.000°
49	"	"	"	"	4/10.000°
50	"	"	"	"	4/10.000°
51	"	"	"	"	4/10.000°
52	"	"	"	"	4/10.000°
53	"	"	"	"	4/10.000°

à reporter ..... 1.245 /10.000°

*al*

N° du lot	Bâ-ti-ment	Es-ca-lier	Situation dans l'immeuble	Nature du lot Nombre de pièces princi-pales.	Quote-part dans la pro-priété du sol
				Report. .	I. 245 / 10.000°
-54	Unique	Unique	Rez de jardin	App. 2p.p. Jardin 44,38m2	✓ 223 / 10.000°
-55	"	"	"	App. 1p.p. Jardin 20,42m2	✓ 171 / 10.000°
-56	"	"	"	App. 1p.p. Jardin 20,18m2	174 / 10.000°
-57	"	"	"	App. 1p.p. Jardin 39,27m2	✓ 201 / 10.000°
-58	"	"	"	App. 1p.p. Jardin 30,98m2	200 / 10.000°
-59	"	"	1er étage	App. 2p.p. Jardin 50,65m2	✓ 348 / 10.000°
-60	"	"	"	App. 1p.p. Jardin 43,40m2	186 / 10.000°
✓61	"	"	"	App. 1p.p. Jardin 50,84m2	190 / 10.000°
-62	"	"	"	App. 1p.p. Jardin 40,11m2	✓ 161 / 10.000°
✓63	"	"	"	App. 1p.p. Jardin 39,06m2	159 / 10.000°
-64	"	"	"	App. 2p.p. Jardin 114,40m2	✓ 266 / 10.000°
-65	"	"	"	App. 2p.p. (493,00)	✓ 281 / 10.000°
-66	"	"	"	App. 1p.p.	✓ 176 / 10.000°
-67	"	"	"	App. 1p.p.	181 / 10.000°
-68	"	"	"	App. 1p.p.	✓ 178 / 10.000°
✓69	"	"	"	App. 1p.p.	✓ 204 / 10.000°
-70	"	"	2ème étage	App. 2p.p.	336 / 10.000°
-71	"	"	"	App. 1p.p.	188 / 10.000°
-72	"	"	"	App. 1p.p.	192 / 10.000°
-73	"	"	"	App. 1p.p.	✓ 165 / 10.000°
-74	"	"	"	App. 1p.p.	164 / 10.000°
✓75	"	"	"	App. 2p.p.	✓ 266 / 10.000°
✓76	"	"	"	App. 2p.p.	✓ 290 / 10.000°
-77	"	"	"	App. 1p.p.	182 / 10.000°
-78	"	"	"	App. 1p.p.	✓ 187 / 10.000°
✓79	"	"	"	App. 1p.p.	✓ 185 / 10.000°
-80	"	"	"	App. 2p.p.	✓ 206 / 10.000°
-81	"	"	3ème étage	App. 2p.p.	308 / 10.000°
✓82	"	"	"	App. 1p.p.	✓ 157 / 10.000°
✓83	"	"	"	App. 1p.p.	✓ 194 / 10.000°
-84	"	"	"	App. 1p.p.	✓ 170 / 10.000°
✓85	"	"	"	App. 1p.p.	✓ 167 / 10.000°
-86	"	"	"	App. 2p.p.	✓ 290 / 10.000°
-87	"	"	"	App. 2p.p.	✓ 302 / 10.000°
-88	"	"	"	App. 1p.p.	154 / 10.000°
✓89	"	"	"	App. 1p.p.	153 / 10.000°
-90	"	"	"	App. 2p.p.	✓ 244 / 10.000°
✓91	"	"	4ème étage	App. 2p.p.	357 / 10.000°
-92	"	"	"	App. 2p.p.	275 / 10.000°
-93	"	"	"	App. 2p.p.	✓ 324 / 10.000°
				Total égal . . .	10.000 / 10.000°

*al*

## - CHAPITRE TROISIEME -

## - REGLEMENT DE COPROPRIETE -

- DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DES PARTIES -Article 1 : DESTINATION DE L'IMMEUBLE :

L'immeuble est destiné à usage principalement d'habitation.

Article 2 : Usage des " PARTIES COMMUNES " -

- 1°/ Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux privés lui appartenant, pourra user librement des parties communes, sauf à respecter leur destination et à ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.
- 2°/ Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs, devront être libres en tous temps ; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure, un objet quelconque dans les parties communes de la propriété. Il ne pourra être fait dans les escaliers, sur les paliers, dans les passages et vestibules, aucun travail de ménage, tel que brossage et battage des tapis, literies, meubles, cirage de chaussures, etc...

En outre, conformément aux stipulations du Permis de construire délivré par Monsieur le Préfet des A.M. du 26 Décembre 1980, les zones de verdure devront être obligatoirement maintenues en état de végétation.

- 3°/ Aucun recours ne pourra être exercé contre le Syndicat des Copropriétaires en cas de vol ou de détérioration d'objets quelconques, momentanément déposés en quelque endroit que ce soit des parties communes, de même qu'en cas de cambriolage dans les appartements.
- 4°/ Aucun recours ne pourra être intenté contre le Syndicat des Copropriétaires en cas d'arrêt, pour quelque cause que ce soit, dans le fonctionnement d'un service commun.
- 5°/ Aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façades, terrasses ou toitures de l'immeuble, à l'exception de l'antenne collective prévue pour l'immeuble.

Article 3 - USAGE DES " PARTIES PRIVATIVES " -1°/ Dispositions générales :

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité des bâtiments. Il est expressément stipulé que chaque copropriétaire sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligences, ou de celles des personnes dont il répond à un titre quelconque.

a

## 2°/ Conditions d'occupation :

Les locaux ne pourront être occupés que bourgeoisement, par des personnes de bonne vie et moeurs, de façon à ne pas nuire par leur fait direct ou indirect à la bonne tenue ou à la tranquillité de l'immeuble.

Aucun commerce ou aucune profession commerciale ne pourra être exercé dans l'immeuble, sauf dérogation, accordée par l'Assemblée Générale, sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires.

L'exercice des professions libérales y est toléré, à condition que celui-ci ne nécessite pas le service de plus de cinq associés, collaborateurs ou employés, sauf autorisation de l'Assemblée Générale.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant une profession de musicien ou de chanteur, ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel, à moins de réaliser une insonorisation suffisante sous le contrôle de l'Architecte, les frais étant à la charge des copropriétaires intéressés.

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service.

## 3°/ Dispositions particulières :

### Animaux

Tous les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres sont interdits dans l'immeuble ; les chats et les chiens sont tolérés, mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou tenus en laisse à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

### Façades

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins, ou être en contradiction avec les règlements régissant la voirie. Toute publicité sous forme d'enseignes ou autrement, est interdite sur l'immeuble.

### Stores

Des stores extérieurs pourront être posés aux fenêtres, mais ils devront tous être de la même couleur et d'un modèle identique, agréés par le Syndic.

*al*

### Utilisation des fenêtres ou balcons

Il ne pourra jamais être étendu de linge aux balcons et fenêtres, les fenêtres et balcons devront être tenus en parfait état de propreté et aucun objet ne pourra y être déposé à demeure.

### Plaques d'identité

Les copropriétaires ou ayants-droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur appartement une plaque indiquant leurs qualité, nom et profession, dont les caractéristiques, dimensions, matériau, etc... devront être agréés par le Syndic.

### Usage des appareils récepteurs ou reproducteurs de son

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération, de telle manière qu'aucun bruit ne puisse être perçu en dehors des appartements où ils fonctionnent.

## 4°/ Travaux et modifications :

- 1 - Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution de travaux de réparations ou de modifications qui deviendraient nécessaires aux choses communes et, si besoin est, livrer accès aux Architectes, Entrepreneurs et ouvriers chargés de conduire ou de faire des réparations, notamment celles se rapportant aux canalisations et conduites communes pouvant traverser leurs locaux.

Dans le cas où ces travaux entraîneraient des détériorations à leur propriété, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, tels qu'ils étaient avant ces travaux, aux frais de la copropriété.

Les copropriétaires devront également supporter sans indemnité tous les échafaudages nécessaires pour les travaux et réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer, notamment à la façade et aux toitures, terrasses et balcons, tels que : peinture, crépissage, ravalement, etc...

- 2 - Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, sauf si ces travaux :
  - a) intéressent le gros œuvre de l'immeuble ou sont de nature à compromettre la solidité de l'édifice ;
  - b) apportent une modification tant aux portes palières et aux cloisons sur les couloirs et escaliers qu'aux cloisons mitoyennes de deux appartements ou locaux appartenant à des propriétaires différents ;

al

- c) intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble, fenêtres, stores, barres d'appui, balcons, balustrades de façades et terrasses, et en général toutes les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur et contribuant à l'harmonie extérieure de l'ensemble, alors même qu'elles dépendraient des appartements et locaux divis et ne feraient pas partie des choses communes ;
- d) apportent une modification aux installations de chauffage.

Les travaux visés aux alinéas a), b), c), d), ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale, dans les termes de l'article 25, II b , du présent règlement.

- 3 - Le percement, et même le simple passage à travers les parties communes pour établissement de tuyaux de fumée, au bénéfice d'un ou de plusieurs copropriétaires, sont interdits sans l'accord de l'Assemblée Générale, qui statuera à cet effet dans les conditions fixées à l'article 25, II b ci-après.
- 4 - Les choses classées dans les parties privatives, mais qui doivent être entretenues comme parties communes ( fenêtres, stores, barres d'appui, balustrades, volets, balcons et autres ) sont entretenues, réparées et modifiées exclusivement par la communauté des copropriétaires de l'immeuble.
- 5 - Locations :

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables, la location des locaux ou emplacements de parking dont, il est propriétaire,

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter.

Les locations ne pourront jamais porter exclusivement sur les choses communes, de quelque catégorie qu'elles soient, le droit de jouir de ces dernières demeurera obligatoirement l'accessoire de la location des parties divisées et n'en pourra être disjoint.

Un exemplaire des baux consentis, ainsi qu'une attestation justifiant que le locataire est assuré à titre personnel, conformément au 6ème alinéa du 7° de l'article 8 , devront être adressés, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au Syndic par le copropriétaire bailleur, dans un délai de 15 jours à compter de la réalisation de l'acte.

En aucun cas, les copropriétaires bailleurs ne seront exonérés de leurs propres obligations et responsabilités, telles qu'elles sont définies aux présentes ; de plus, ils seront responsables de leur locataire comme de leur propre fait, et ce, solidairement, de plein droit et sans aucune formalité quelconque.

*al*

ARTICLE 4- USAGE DES GARAGES, BOXES ET PARKINGS - AMENAGEMENTS :

En outre des droits et obligations prévus au présent chapitre, les copropriétaires des garages sont soumis aux dispositions ci-après :

1.- Les garages, boxes et parkings prévus dans les plans approuvés du permis de construire, devront rester affectés à perpétuité à cette destination. La présente disposition est prise à titre irrévocable; en conséquence, elle ne pourra jamais être modifiée ou supprimée, même à la majorité requise pour les modifications de cette catégorie à défaut du consentement préalable et écrit de la Commune de NICE. Les garages, boxes et parkings ne pourront servir qu'au remisage et ne pourront en aucun cas servir d'habitation ni de jour ni de nuit. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé une quantité d'essence ou autre matière inflammable supérieure à celle acceptée par les Compagnies d'assurances sans surprime et autorisée par les règlements en vigueur.

2.- L'emploi des trompes et avertisseurs sera interdit même pour l'entrée et la sortie des voitures. Il sera également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

3.- Une fois l'immeuble entièrement achevé et après l'obtention du certificat de conformité chaque copropriétaire d'un parking pourra, à ses frais cloisonner et équiper d'une porte basculante son parking. Toutefois ces aménagements ne devront porter aucune entrave au passage des différents fluides qui pourraient traverser lesdits parkings et ces copropriétaires ne pourront s'opposer ultérieurement à tous travaux d'entretien et de réparation concernant les fluides.

En outre et par respect d'harmonie, lesdits travaux ne pourront être effectués qu'après l'accord du syndic et du bureau d'études chargé de la surveillance de l'ensemble des travaux.

Les portes basculantes devront être en tout point similaire à celle existante dans les garages d'origine.

Tous les travaux de cloisonnement devront respecter les normes de sécurité en vigueur.

Enfin chaque copropriétaire fera son affaire personnelle du respect des côtes exigibles en matière de garage.

Article 5.- SERVICE DE L'IMMEUBLE:

En raison de l'absence d'un concierge, l'entretien et le nettoyage de l'immeuble seront effectués par une personne ou une entreprise choisie par le syndic.

Le service et les attributions de cette personne ou de l'entreprise seront fixés par le syndic.

- CHAPITRE QUATRIEME -

- CHARGES COMMUNES -

Article 6 :

Les dispositions du présent titre ont pour objet :  
- de définir les différentes catégories de charges, et pour chacune de ces catégories, de fixer :  
Les lots entre lesquels elles doivent être réparties.  
Et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

- CHARGES GENERALES -

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, c'est à dire :

a/ Impôts :

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes " les parties communes " de l'immeuble et même ceux afférents aux " parties privatives " tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

b/ Services communs :

Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat,

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales.

Le salaire de la personne de service chargée du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires .

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées.

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles, L'entretien et la réparation de la loge du concierge et des autres locaux à usage des services communs.

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif .

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

c/ Bâtiments:

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction, telles que :

Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à

al

l'égoût (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant) aux vi-  
de-ordures, aux portes d'entrées, à la descente et aux couloirs  
des caves,

Les réparations nécessitées par les engorgements dans  
les conduits des cabinets d'aisances et celles nécessitées aux  
conduits de fumée pour les feux de cheminée, lorsque la cause ne  
pourra en être exactement déterminée,

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoute-  
ront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravale-  
ment général, les frais de peinture et de réparation des exté-  
rieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps et fenêtres  
de chaque appartement, bien que ces choses soient " parties pri-  
vatives".

Les frais d'entretien et de réparation et de reconstruc-  
tion des balcons, appuis de balcons ou balustrades, et ce, même  
pour les frais afférents aux balcons réservés à l'usage exclusif  
de propriétaires déterminés bien qu'ils soient alors " parties  
privatives".

Les primes d'assurances énumérées au chapitre relatif  
" aux assurances". L'achat et la pose de tous extincteurs..

Et d'une manière générale, tous les frais directs ou  
indirects d'entretien, de réparation ou de reconstructions des  
bâtiments.

Les charges générales seront réparties entre les copro-  
priétaires au prorata des quote-parts de constructions contenues  
dans les lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les  
charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des  
gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses  
ainsi occasionnés.

- CHARGES D'ENTRETIEN DES ESCALIERS, TAPIS et ASCENSEURS -

Les charges d'entretien des escaliers, tapis et ascenseur  
comprennent :

- les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la  
cage d'escaliers et de ses paliers,

- l'entretien, les réparations et même le remplacement de  
l'ascenseur, de ses agrès et accessoires,

Les réparations nécessitées par l'usure des marches de  
l'escalier,

- Les frais de consommation d'électricité occasionnés par  
l'ascenseur,

- le coût de la location du compteur,

- l'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur,

Les charges d'entretien de l'escalier, de ses tapis s'il  
en existe et de l'ascenseur seront réparties entre les propriétaires  
des lots numéros UN à TRENTE ET UN et CINQUANTE NEUF à QUATRE VINGT  
TREIZE, dans les proportions suivantes :

Lot numéro UN ,soixante dix/dix millièmes, ci.	70/10.000
Lot numéro DEUX,soixante dix/dix millièmes,ci.	70/10.000
Lot numéro TROIS, soixante dix/dix millièmes,	70/10.000
Lot numéro QUATRE, soixante dix/dix millièmes	70/10.000
A reporter. .	280/10.000

*al*

Report. . . . .	280/10.000
Lot numéro CINQ, soixante dix/dix millièmes	70/10.000
Lot numéro SIX, soixante dix/dix millièmes	70/10.000
Lot numéro SEPT, soixante dix/dix millièmes	70/10.000
Lot numéro HUIT, soixante dix/dix millièmes	70/10.000
Lot numéro NEUF, soixante dix/dix millièmes	70/10.000
Lot numéro DIX, soixante dix/dix millièmes,	70/10.000
Lot numéro ONZE, soixante dix/dix millièmes	70/10.000
Lot numéro DOUZE, soixante dix/dix millièmes	70/10.000
Lot numéro TREIZE, soixante dix/dix mil-	
lièmes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro QUATORZE, soixante dix/dix mil-	
lièmes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro QUINZE, soixante dix/dix mil-	
lièmes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro SEIZE, soixante dix/dix milliè-	
mes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro DIX SEPT, soixante dix/dix mil-	
lièmes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro DIX HUIT, soixante dix/dix mil-	
lièmes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro DIX NEUF, soixante dix/dix mil-	
lièmes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro VINGT, soixante dix/dix milliè-	
mes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro VINGT ET UN, soixante dix/dix	
millièmes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro VINGT DEUX, soixante dix/dix	
millièmes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro VINGT TROIS, soixante dix/dix	
millièmes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro VINGT QUATRE, soixante dix/dix	
millièmes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro VINGT CINQ, soixante dix/dix	
millièmes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro VINGT SIX, soixante dix/dix	
millièmes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro VINGT SEPT, soixante dix/dix	
millièmes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro VINGT HUIT, soixante dix/dix	
millièmes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro VINGT NEUF, soixante dix/dix	
millièmes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro TRENTE, soixante dix/dix mil-	
lièmes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro TRENTE ET UN, soixante dix/dix	
millièmes, ci. . . . .	70/10.000
Lot numéro CINQUANTE NEUF, deux cent soi-	
xante et onze /dix millièmes, ci. . . . .	271/10.000
Lot numéro SOIXANTE, cent vingt deux /	
dix millièmes, ci. . . . .	122/10.000
Lot numéro SOIXANTE ET UN, cent trente	
deux ,/Dix millièmes, ci. . . . .	132/10.000
Lot numéro SOIXANTE DEUX, cent douze	
<sup>4</sup> /dix millièmes, ci. . . . .	112/10.000
Lot numéro SOIXANTE TROIS, cent <u>        </u>	
douze /dix millièmes, ci. . . . .	112/10.000
A reporter. . . . .	2.919/10.000

*al*

	Report...	2.919/10.000
Lot numéro SOIXANTE QUATRE, deux cent vingt		
<sup>6</sup> /dix millièmes, ci. . . . .		220/10.000
Lot numéro SOIXANTE CINQ, deux cent soixante		
six <sup>7</sup> /dix millièmes, ci. . . . .		266/10.000
Lot numéro SOIXANTE SIX, cent vingt deux/		
dix millièmes, ci. . . . .		122/10.000
Lot numéro SOIXANTE SEPT, cent dix sept/		
dix millièmes, ci. . . . .		117/10.000
Lot numéro SOIXANTE HUIT, cent dix sept/		
dix millièmes, ci. . . . .		117/10.000
Lot numéro SOIXANTE NEUF, cent trente/		
dix millièmes, ci. . . . .		130/10.000
Lot numéro SOIXANTE DIX, trois cent vingt		
huit/dix millièmes, ci. . . . .		328/10.000
Lot numéro SOIXANTE ET ONZE, cent cinquante/		
dix millièmes, ci. . . . .		150/10.000
Lot numéro SOIXANTE DOUZE, cent soixante		
deux /dix millièmes, ci. . . . .		162/10.000
Lot numéro SOIXANTE TREIZE, cent trente		
huit/dix millièmes, ci. . . . .		138/10.000
Lot numéro SOIXANTE QUATORZE, cent trente		
huit/dix millièmes, ci. . . . .		138/10.000
Lot numéro SOIXANTE QUINZE, deux cent soi-		
xante neuf <sup>8</sup> /dix millièmes, ci. . . . .		269/10.000
Lot numéro SOIXANTE SEIZE, trois cent vingt/		
dix millièmes, ci. . . . .		320/10.000
Lot numéro SOIXANTE DIX SEPT, cent cinquante		
te <sup>9</sup> /dix millièmes, ci. . . . .		150/10.000
Lot numéro SOIXANTE DIX HUIT, cent quarante		
quatre/dix millièmes, ci. . . . .		144/10.000
← Lot numéro SOIXANTE DIX NEUF, cent quarante		
douze/dix millièmes, ci. . . . .		144/10.000
← Lot numéro QUATRE VINGT, <del>trois</del> cent soixante		
deux/dix millièmes, ci. . . . .		162/10.000
Lot numéro QUATRE VINGT UN, trois cent soixante		
<sup>10</sup> /dix millièmes, ci. . . . .		360/10.000
Lot numéro QUATRE VINGT DEUX, cent soixante		
dix huit /dix millièmes, ci. . . . .		178/10.000
Lot numéro QUATRE VINGT TROIS, DEUX CENT DIX		
SEPT <sup>11</sup> /dix millièmes, ci. . . . .		217/10.000
Lot numéro QUATRE VINGT QUATRE, cent quatre		
vingt six / dix millièmes, ci. . . . .		186/10.000
Lot numéro QUATRE VINGT CINQ, cent quatre		
vingt six /dix millièmes, ci. . . . .		186/10.000
Lot numéro QUATRE VINGT SIX, trois cent soixante		
<sup>12</sup> /dix millièmes, ci. . . . .		360/10.000
Lot numéro QUATRE VINGT SEPT, trois cent cinquante		
te dix /dix millièmes, ci. . . . .		352/10.000
Lot numéro QUATRE VINGT HUIT, cent soixante		
deux /dix millièmes, ci. . . . .		162/10.000
Lot numéro QUATRE VINGT NEUF, cent soixante		
deux <sup>13</sup> /dix millièmes, ci. . . . .		162/10.000
Lot numéro QUATRE VINGT DIX, trois cent cinq/		
dix millièmes, ci. . . . .		305/10.000
Lot numéro QUATRE VINGT ONZE, cinq cent soixante		
et onze/dix millièmes, ci. . . . .		571/10.000
	A reporter:	9.035/10.000

al

	Report. . .	9.035/10.000
Lot numéro QUATRE VINGT DOUZE, quatre cent quarante trois/dix millièmes, ci. . . . .		443/10.000
Lot numéro QUATRE VINGT TREIZE, cinq cent vingt deux/dix millièmes, ci. . . . .		522/10.000
Total égal : dix mille/dix millièmes, ci. . .		10.000/10.000

- CHARGES DE CHAUFFAGE -

Le chauffage de l'immeuble, ainsi que celui de l'eau est assuré au moyen d'un système électrique autonome et individuelle. En conséquence aucune répartition de ces charges n'est à prévoir aux présentes,

En conséquence chacun des copropriétaires supportera les dépenses correspondant à la consommation indiquée par les compteurs individuels installés dans son appartement quelqu'en soit l'occupant ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles des compteurs particuliers.

Lors de son premier achat, chaque copropriété devra verser à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE LES EUCALYPTUS DE CIMIEZ, l'avance de consommation d'électricité dont le montant sera déterminé par les services de L'E.D.F.

- CHARGES D.EAU -

Dans l'attente de la pose de compteur individuel, les charges d'eau seront réparties au prorata des charges générales.

A compter de la pose du compteur individuelle, la répartition des charges d'eau ne s'effectuera au prorata des charges que pour la consommation de l'eau au profit de la copropriété.

- ENTRETIEN DES JARDINS PRIVATIFS ET ZONE NON AEDIFICANDI

Il est ici précisé en ce qui concerne les jardins privatifs qui sont à la charge exclusif de chacun des propriétaires des lots dans lesquels ils sont inclus, qu'ils devront tout d'abord les maintenir constamment en bon état général de végétation florale.

Les clôtures entre chaque jardin privatif devront être construites en matériaux aérés au-dessus du niveau de quatre vingt dix centimètres maximum,

Les haies ne devront pas dépasser deux mètres vingt et devront être taillées régulièrement en conséquence.

Chaque propriétaire devra s'interdire la plantation de tout arbre ou végétation susceptible de dépasser le niveau de un mètre cinquante et en tout état de cause de gêner la vue des copropriétaires voisins.

Il est enfin ici précisé que lesdits jardins ne confèrent aux propriétaires des appartements qu'ils desservent aucun droit de construction tant pour agrandir les lots bâtis existants que pour y édifier la moindre construction, même tout abri de jardin.

- IMPOTS LOCAUX -

Chaque acquéreur devra souscrire dans les quatre vingt dix jours de la réception de son lot de copropriété, une déclaration auprès du Cadastre de NICE, à peine de ne point bénéficier de l'exonération de la taxe foncière pendant les deux ans qui suivront la livraison.

*a* ✓

## Article 7 - REGLEMENT DES CHARGES -

### 1°/ Avance permanente de trésorerie - Provisions :

Afin de permettre au Syndic de faire face aux dépenses concernant l'Administration de diverses parties et choses communes, celui-ci sera mis en possession d'une avance permanente de trésorerie, qui sera alimentée par chacun des propriétaires au moyen d'une provision versée lors de son entrée en jouissance, puis réajustée au début de chaque exercice. Cette provision sera au moins égale au quart du budget provisionnel voté pour l'exercice considéré, sans pouvoir excéder la moitié de ce budget.

De plus, en cours d'exercice, le Syndic sera mis en possession des provisions trimestrielles, qui ne pourront pas excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré et payables le premier jour de chaque trimestre civil.

Enfin, des provisions spéciales seront versées au Syndic pour lui permettre l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus à l'article 38 du présent règlement.

Les sommes dues au titre des alinéas précédents 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.

### 2°/ Règlement :

Les comptes des frais et dépenses seront arrêtés annuellement et soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale. Un relevé en sera adressé quinze jours au moins à l'avance par le Syndic à chaque copropriétaire, et celui-ci devra se libérer des sommes dont il pourra se trouver débiteur dans la huitaine qui suivra l'approbation des comptes par l'Assemblée. Les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du Syndicat à compte de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant.

### 3°/ Solidarité :

Dans tous les cas où un local quelconque viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires indivis, ceux-ci seraient tenus solidairement et sans divisibilité à l'acquit de toutes les charges afférentes à leur local et à l'exécution des conditions du règlement de copropriété.

### 4°/ Recouvrement :

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire.

### 5°/ Garantie :

Conformément à l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965, les créances de toute nature du Syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire sont, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par une hypothèque légale sur son lot. L'hypothèque peut être inscrite après mise en demeure restée infructueuse d'avoir à payer une dette devenue exigible.

Le Syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque au profit du Syndicat ; il peut valablement en consentir la mainlevée et requérir la radiation, en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'Assemblée Générale.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

Les frais d'inscription d'hypothèque et leurs suites de toute nature ( mainlevée, le cas échéant ), seront à la charge exclusive du copropriétaire défaillant.

6°/ Absence d'occupation - Non usage :

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti, est due même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

7°/ Abandon :

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes ou l'amoindrir par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits de copropriété sur les parties ou choses communes ou certaines d'entre elles.

CHAPITRE CINQUIEME

ASSURANCE DES IMMEUBLES - SINISTRES

Article 8 - ASSURANCE DES IMMEUBLES - RISQUES DIVERS -

1°/ Incendie :

L'immeuble devra toujours être régulièrement assuré contre l'incendie, la foudre, les explosions, les accidents causés par l'électricité, le recours des locataires, le recours des voisins. On entend par voisins les propriétaires ou occupants des immeubles avoisinants, mais non les copropriétaires de l'immeuble qui, sur la police générale, renonceront à tout recours vis-à-vis les uns des autres. Cette assurance sera faite par le Syndic, tant pour les parties communes ( immeuble par nature et immeuble par destination ) que pour les parties de l'immeuble appartenant divisément à chaque propriétaire.

2°/ Responsabilité civile :

Une assurance contre les accidents pouvant mettre en jeu la responsabilité civile de la collectivité ou de l'un des copropriétaires du fait de l'immeuble vis-à-vis des copropriétaires ou des voisins ou vis-à-vis des tiers, sera contractée par les soins du Syndic.

*al*

### 3°/ Dégât des eaux :

Une assurance sera contractée collectivement par le Syndic au nom du Syndicat, contre le dégât des eaux, pour faire garantir tous les dommages pouvant provenir tant des canalisations et des appareils communs que des canalisations et appareils à effet d'eau appartenant à chacun d'eux.

Cette assurance couvrira les dommages immobiliers tant pour les parties communes que pour les parties divisées, le recours des locataire et le recours des voisins contre la collectivité ou l'un des copropriétaires pris en leur seule qualité de propriétaire, les voisins étant, soit les copropriétaires entre eux, soit les propriétaires ou occupants des immeubles avoisinants ( en conséquence, ne seront pas compris dans l'assurance les dommages causés aux biens des voisins lorsque la responsabilité de l'auteur sera engagée en sa seule qualité d'occupant - voir paragraphe 7° ci-dessous.)

### 4°/ Législation sociale et accidents du travail :

Le Syndic devra se conformer à toutes les dispositions législatives réglementaires ou autres, en vigueur en matière sociale et notamment en matière de Sécurité Sociale.

### 5°/ Polices :

Le Syndic établira et signera tous les contrats au nom du Syndicat et sera chargé du paiement des primes. Chaque copropriétaire pourra se faire délivrer à ses frais, auprès de la Compagnie d'Assurances, un exemplaire des polices.

### 6°/ Répartition des primes :

Les primes et frais relatifs à ces différentes assurances seront acquittés par le Syndic comme charges communes générales et incomberont, comme indiqué à l'article 6 , aux copropriétaires dans la proportion de leur fraction de copropriété indivise. C'est également dans cette proportion que sera supportée toute condamnation à des dommages-intérêts par suite de défaut ou d'insuffisance d'assurance.

Toute prime ou augmentation de prime occasionnée par le fait d'un ou plusieurs copropriétaires, sera mise par le Syndic à la charge du ou desdits copropriétaires.

### 7°/ Assurance particulière :

La participation des copropriétaires dans le paiement des primes de ces assurances ne dégage pas leur responsabilité de celle qu'ils ont en tant qu'occupants pour tous les faits personnels qui leur seraient imputables.

Il appartient dès lors à chacun d'eux de se couvrir de sa responsabilité civile propre, étrangère à la communauté.

*al* ✓

Il appartiendra aux copropriétaires de s'assurer eux-mêmes contre tous les risques qui ne seraient pas prévus ci-dessus ou contre lesquels l'Assemblée Générale n'aurait pas décidé de se garantir.

De même encore, les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant, auront toujours la faculté de faire pour leur compte personnel une assurance complémentaire pour les choses communes et leur propriété privée, mais supporteront seuls les frais et primes ; par contre, ils auront droit à l'excédent de l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire, s'il était établi que l'assurance principale était insuffisante.

Le mobilier personnel, les installations spéciales, les embellissements et décorations intérieurs, le recours des locataires, les risques de voisinage vis-à-vis des autres copropriétaires en ce qui concerne les meubles et objets mobiliers (sauf ce qui est dit au 3° ci-dessus Dégât des eaux), la privation de jouissance, la perte de loyer, n'étant pas compris dans les assurances ci-dessus, chaque propriétaire restera tenu de s'en assurer personnellement.

En cas de location, le copropriétaire devra exiger de son locataire la justification d'une assurance sur risques locatifs et recours des voisins à une Compagnie agréée, conformément aux dispositions du décret-loi du 14 Juin 1938 et celle du paiement régulier des primes.

#### Article 9 - INDEMNITES -

En cas de sinistre survenant à l'immeuble, les indemnités à allouer en vertu des polices générales d'assurance contre l'incendie, seront encaissées par le Syndic assisté d'un copropriétaire désigné par l'Assemblée Générale des copropriétaires dont les parties privées d'immeuble auront été sinistrées.

Le Syndic aura la charge d'effectuer le dépôt en banque des indemnités reçues des Compagnies d'Assurances, en se conformant pour ce dépôt aux décisions de l'Assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées par priorité aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle sera finalement décidée par l'Assemblée Générale, cette dernière décidera de l'affectation de l'excédent.

#### Article 10 - RECONSTRUCTION -

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 Juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

*al*

" Article 38 - En cas de destruction totale ou partielle, 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. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.

" Article 39 - En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables

" Article 40 - Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.

" Article 41 - Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

CHAPITRE SIXIEME

MUTATION DE PROPRIETE - HYPOTHEQUE - MODIFICATIONS DE LOTS

Article 11 - MUTATION DE PROPRIETE -

I - Tout copropriétaire pourra aliéner, à titre gratuit ou à titre onéreux, son lot, à condition que :

- a) l'aliénation porte sur la totalité des locaux divis formant un lot, les appartements ou locaux ne pouvant, en aucun cas, être fractionnés et constituer d'autres lots que ceux prévus, à moins d'une autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.
- b) l'aliénation porte également sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot, conformément à l'article 2 ci-dessus sur les choses communes, la vente des droits indivis étant obligatoirement liée à celle des droits divis.

II - Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou 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 des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

III - Indépendamment de l'application des dispositions de l'article I2 ci-après, le Syndic adresse, avant l'établissement de l'un des actes visés au précédent article, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant

- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du Syndicat,

- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée.

b) éventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

#### Article I2 - MUTATION A TITRE ONEREUX -

Conformément à l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965, lors de la mutation d'un lot à titre onéreux, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur un certificat du Syndic, ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, faute de quoi l'acquéreur devra donner avis de la mutation au Syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes liquides et exigibles dues à la date de la mutation par l'ancien propriétaire.

Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble.

Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire, de tout ou partie du prix, ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai, sous réserve des dispositions de l'article 57 du décret 67-223 du 17 Mars 1967.

al

### Article 13 - MUTATION A TITRE GRATUIT -

En cas de donation, legs ou succession, ou de toute mutation à titre gratuit, le bénéficiaire de la mutation sera tenu au paiement de toute somme due et non versée par son auteur ; il fera son affaire personnelle, sans recours contre la copropriété, de toute action éventuelle à intenter pour se faire rembourser, le cas échéant.

Il bénéficie du solde créditeur éventuel du compte de charges, mais il lui appartient de régler avec son auteur, ou éventuellement avec sa succession, la répartition de tout solde débiteur ou créditeur.

Toute mutation doit être, dans les deux mois de sa date, notifiée au Syndic par l'ancien copropriétaire ou l'un de ses ayants droit à titre universel ou à titre particulier, au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de notification de la mutation ou du transfert de propriété, et jusqu'à ce qu'elle ait été effectuée, l'ancien ( ou sa succession ) et le nouveau copropriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement.

### Article 14 - EMPRUNTS -

Qu'il s'agisse de mutations à titre onéreux ou gratuit, ou de succession, dans le cas où la collectivité des copropriétaires aurait, pour les besoins de l'entretien, des réparations et de la conservation des choses communes, contracté un emprunt quelconque non amorti au jour de l'aliénation d'un local, le nouveau titulaire des droits devra obligatoirement prendre à sa charge personnelle ( en sus ou en diminution de son prix, selon qu'il sera librement convenu ) la quote-part restant à payer et incombant dans la dette à son auteur ou sa succession, et s'obliger au paiement de cette quote-part en principal, intérêts et frais ; à défaut, il n'en sera pas moins, à l'égard de la collectivité des copropriétaires, tenu directement au paiement et solidairement avec lui ou sa succession.

### Article 15 - AVIS AU SYNDIC -

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'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.

*al* ✓

Article 16 - ELECTION DE DOMICILE -

En toute hypothèse, le nouveau copropriétaire sera tenu de faire une élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance dont dépend l'immeuble, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu chez le Syndic de l'immeuble.

Article 17 - HYPOTHEQUES -

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent règlement, et plus particulièrement des articles 9 et 10 ; il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du Syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 9, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930. Il sera tenu en outre d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'Assemblée Générale et aux dispositions de l'article 10.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leurs architectes pour la surveillance des travaux après sinistre total ou partiel.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté au Comptoir des Entrepreneurs et au Crédit Foncier de France, dont la législation spéciale et les statuts devront dans ce cas être respectés.

Article 18 - 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 des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément à l'article 24 de ladite loi.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots, mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

*dl* ✓

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 toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si les lots réunis ne sont pas grevés, lors de la publication de l'acte modificatif, de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

-----  
CHAPITRE SEPTIEME

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

SECTION I - SYNDICAT  
-----

Article 19 - CONSTITUTION - OBJET - QUALITES -

La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile. Il est régi par la loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret N° 67-223 du 17 Mars 1967.

Ce Syndicat prendra fin si la totalité de l'ensemble vient à appartenir à une seule personne.

Ce Syndicat s'imposera de même aux ayants-droit des copropriétaires, fussent-ils mineurs ou incapables.

Le Syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et, d'une manière générale, l'administration, la gestion et l'entretien des parties communes, ainsi que l'application des dispositions du présent règlement qui régissent l'usage des lots dans l'intérêt commun. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Article 20 - DENOMINATION - SIEGE - FONCTIONNEMENT -

Le Syndicat a pour dénomination : " Syndicat des Copropriétaires de s EUCALYPTUS DE CIMIEZ,

Son Siège est établi dans l'immeuble. Il pourra être transféré dans tout autre endroit de la commune de NICE ou du département des ALPES-MARITIMES, par simple décision du Syndic.

Les décisions qui sont la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le Syndic comme il sera expliqué plus loin.

Article 21 - COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE -

L'Assemblée Générale des copropriétaires représente l'ensemble de ceux-ci ; ses décisions sont obligatoires pour tous et s'imposent même aux absents, dissidents ou incapables, sous réserve du recours prévu par l'article 4<sup>E</sup> ci-après.

L'Assemblée se compose de tous les copropriétaires, à raison d'un seul représentant par lot ou groupe de lots possédé par la même personne.

Les copropriétaires ont le droit de se faire représenter par un mandataire.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés, ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

En cas d'indivision d'un lot comme en cas d'usufruit, les intéressés devront être représentés par un mandataire commun choisi parmi l'un d'entre eux ; à défaut d'accord, il sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête du plus diligent.

Article 22 - CONVOCATIONS ET ORDRE DU JOUR -

a) Convocations -

I - Il est tenu, au moins une fois chaque année, une Assemblée Générale des copropriétaires.

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8 ( alinéas 2 et 3 ), 47 et 50 du décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, l'Assemblée Générale est convoquée par le Syndic.

II - La convocation de l'Assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au Syndic, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. La demande qui est notifiée au Syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'Assemblée Générale des copropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical, après mise en demeure au Syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

*al*

Dans les mêmes cas, 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 alors provoquer ladite convocation, dans les conditions prévues à l'article 50 du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Lorsque l'Assemblée est convoquée en application du présent paragraphe, la convocation est notifiée au Syndic.

III - La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée. La personne qui convoque l'Assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

IV - Dans le cas prévu par l'article 25, II ( dernier alinéa ), lorsqu'à défaut de décision prise à la majorité définie audit article 25 II, une nouvelle Assemblée Générale doit être réunie pour statuer dans les conditions de majorité prévues par l'article 38, I, de la loi, et 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 Assemblée, le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues ci-dessus n'ont pas à être renouvelées.

Exceptionnellement les copropriétaires se réuniront pour la première fois en Assemblée Générale dans un délai de trois mois avant et six mois après l'achèvement des travaux de construction. Cette première Assemblée aura entre autres, pour objet de désigner le syndic définitif et de fixer sa rémunération.

b) Ordre du jour -

I - L'ordre du jour est arrêté par le Syndic ou par la personne qui convoque l'Assemblée.

II - Dans les six jours de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires, ou le Conseil Syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'Assemblée les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'Assemblée Générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.

III - Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

- 1°/ le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les comptes.
- 2°/ le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1°/ ci-dessus, lorsque l'Assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.
- 3°/ Le projet de modification du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges, lorsque l'Assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 11 ( alinéas 1er, 2 ), 25 f, 26 b, 27, 28 et 30 ( alinéa 3 ) de la loi du 10 Juillet 1965.

- 4°/ les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d et 26 a de la Loi du 10 Juillet 1965, et aux articles 29 et 39 du décret N° 67-223 du 17 Mars 1967.
- 5°/ le projet de résolution, lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (alinéa 2), 25 a et b, 30 (alinéas 1er et 2), 35 et 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 Juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le Syndic à introduire une demande en justice.

Article 23 - TENUE DE L'ASSEMBLEE -

L'Assemblée Générale est réunie dans l'immeuble ou un autre lieu indiqué sur la convocation ; cet autre lieu devra être situé dans la commune de la situation de l'immeuble.

Au début de chaque réunion, l'Assemblée Générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 50 (alinéa 1er) du décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, son Président, son Bureau, composé de deux scrutateurs.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété tant en leur nom que comme mandataires.

Le Syndic assure le secrétariat de la séance.

L'Assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions de l'article

Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom, et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2) modifié 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.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque Assemblée, qui est signé par le Président, par le Secrétaire et par les Membres du Bureau, s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'Assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

#### Article 24 - ATTRIBUTION DES VOIX -

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts des parties communes, telles qu'elles sont prévues dans la désignation des lots.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

#### Article 25 - ATTRIBUTIONS ET CONDITIONS DE MAJORITE DE L'ASSEMBLEE GENERALE -

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions de l'Assemblée Générale et le nombre de voix prévu à l'article 24 a, II, du présent règlement sont calculés en tenant compte de la réduction résultant, s'il y a lieu, de l'application du deuxième alinéa de l'article 24 ci-dessus.

I - Les décisions seront prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont notamment prises à cette majorité les décisions relatives à :

- a) l'administration du sol et des choses communes,
- b) la gestion des services communs,
- c) l'examen des comptes de gestion du syndic.

Toute convention entre le Syndicat et le Syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, 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 ci-dessus visées sont propriétaires ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

*al*

II - Seront adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

- a) toute délégation de pouvoir pour prendre l'une des décisions visées au paragraphe précédent donnée par l'Assemblée Générale au Syndic, au Conseil Syndical ou à toute autre personne, ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée.

Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le 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.

Il sera rendu compte à l'Assemblée de l'exécution de la délégation.

- b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve des dispositions du paragraphe III c) ci-dessous du présent règlement.
- c) la désignation ou la révocation du Syndic et des membres du Conseil Syndical.
- d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lors que 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 des dispositions législatives ou réglementaires.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent paragraphe, une nouvelle Assemblée Générale statuera dans les conditions prévues au paragraphe précédent.

III - Seront prises à la majorité des membres du Syndicat, représentant au moins les trois-quarts des voix, les décisions concernant :

- a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe II d) ci-dessus.
- b) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés au paragraphe II e) ci-dessus.
- c) la création d'ouvertures nouvelles dans les murs de façades ou les modifications des ouvertures actuelles des mêmes murs.

Les décisions prises par l'Assemblée Générale dans les conditions précisées aux paragraphes I, II et III ci-dessus, seront opposables à la totalité des copropriétaires, même absents à l'Assemblée Générale.

COPIE

Indépendamment de missions particulières qui peuvent lui être confiées par l'ordonnance visée à l'alinéa 1er du présent article, le Syndic ainsi désigné administre la copropriété dans les conditions prévues. Il doit notamment convoquer l'Assemblée Générale en vue de la désignation d'un Syndic, deux mois avant la fin de ses fonctions.

La mission du Syndic désigné par le Président du Tribunal cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le Syndic désigné par l'Assemblée Générale.

II - Dans tous les cas, autres que celui prévu par le précédent paragraphe, où le Syndicat est dépourvu de Syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant par ordonnance, sur requête, à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé, dans le délai éventuellement fixé par l'ordonnance et sous réserve de l'application des dispositions de l'article 22 a, III, ci-dessus, de convoquer l'Assemblée en vue de la désignation d'un Syndic.

Les fonctions de cet Administrateur provisoire cessent de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le Syndic désigné par l'Assemblée Générale.

#### Article 30 - FONCTIONS DU SYNDIC -

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 les travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ;
- de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice.

Notamment :

- 1°/ Le Syndic assure le maintien du bon état d'entretien des diverses choses communes générales.
- 2°/ Le Syndic peut faire ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du Syndicat. Il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter des chèques.
- 3°/ Il signe la correspondance, fait les commandes, rédige les procès-verbaux des assemblées, certifie conformes les extraits desdits procès-verbaux.
- 4°/ Il tient la comptabilité, qui devra être de nature à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du Syndicat. Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'Assemblée Générale.

*al*

SECTION III - SYNDIC  
=====

Article 26 - NOMINATION

Le Syndic est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale des copropriétaires dans les conditions fixées par l'article 25, paragraphe c, de la loi du 10 Juillet 1965. Les fonctions de Syndic peuvent être assurées par toute personne physique ou morale.

Article 27 - REMUNERATION - DUREE DES FONCTIONS -

L'Assemblée Générale fixe la rémunération du Syndic et détermine la durée de ses fonctions.

Les conditions de la rémunération du Syndic, sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, ainsi que les modalités particulières d'exécution de son mandat, sont fixées par l'Assemblée Générale, à la majorité prévue par l'article 24 de cette loi.

La durée des fonctions du Syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code Civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le Syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Les fonctions de Syndic sont renouvelables pour les durées prévues à l'article précédent.

Article 28 - DEMISSION -

Si le Syndic a l'intention de se démettre de ses fonctions, il devra en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance, par lettre recommandée adressée au Conseil Syndical.

Article 29 - VACANCE DE L'EMPLOI -

I - A défaut de nomination du Syndic par l'Assemblée des copropriétaires dûment convoquée à cet effet, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne le Syndic par ordonnance, sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires.

La même ordonnance fixe la mission du Syndic et, sous réserve des dispositions du dernier alinéa du présent article, la durée de celle-ci ; la durée de cette mission peut être prorogée et il peut y être mis fin suivant la même procédure.

*al*

Il reçoit et verse les fonds, donne quittance et décharge.

- 5°/ Il fixe le montant des provisions à verser par les copropriétaires pour alimenter le fonds de roulement, dans le cadre de l'article 7, 1°/ du présent règlement, en perçoit le montant et assure le paiement des diverses charges communes.
- 6°/ Il choisit les fournisseurs et entrepreneurs.
- 7°/ Le Syndic pourra faire exécuter toutes les réparations de menu entretien sans avoir à en référer aux propriétaires, qu'il s'agisse de parties communes générales ou des parties communes spéciales.

L'Assemblée Générale pourra, chaque année, soit d'une manière générale, soit pour certaines choses particulières, préciser le chiffre à concurrence duquel les réparations seront considérées comme étant de menu entretien, et fixer un plafond que le Syndic ne pourra dépasser sans son autorisation.

Le Syndic pourra, de sa propre autorité, sans autorisation, faire exécuter tous travaux nécessaires, sur une mise en demeure de l'Administration, en exécution de tous règlements de ville ou de police.

Cependant, 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 de l'article 7 ci-dessus, 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.

- 8°/ Le Syndic assure la police de l'immeuble et veille à sa tranquillité.
- 9°/ Le Syndic a tous pouvoirs pour poursuivre contre tout copropriétaire qui ne paie pas sa quote-part des charges communes générales et spéciales le recouvrement des sommes dues.
- 10°/ Le Syndic représente le Syndicat des copropriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes administrations, et le représente en justice, tant en demandant qu'en défendant, même, au besoin, contre certains copropriétaires
- 11°/ Le Syndic convoque les Assemblées Générales et rend compte de sa gestion à chaque Assemblée annuelle.

*al* ✓

12°/ Le Syndic engage et congédie le personnel du Syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Cependant, l'Assemblée Générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

13°/ Le Syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires, avec l'indication des lots qui leur appartiennent; il mentionne leur état civil, ainsi que leur domicile réel ou élu.

14°/ Le Syndic détient les archives du Syndicat, notamment une expédition des présentes et de ses modificatifs s'il y a lieu, ~~et~~ ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, 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, de ces procès-verbaux.

#### Article 31 - SUBSTITUTION -

Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer; à l'occasion de l'exécution de sa mission, le Syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

#### Article 32 - EMPECHEMENT ET CARENCE -

Sous réserve des dispositions des articles 8 et 50 du décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, dans les cas d'empêchement ou de carence du Syndic visés à l'article 18 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965, le Syndic en fonction peut être assigné par tout intéressé devant le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé en vue de la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur provisoire, sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets; la mission ainsi confiée est celle qui est définie par l'article 18 de la loi susvisée du 10 Juillet 1965 et par le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'équipement commun, la demande ne sera recevable que s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au Syndic et restée infructueuse pendant plus de huit jours.

## SECTION IV - CONSEIL SYNDICAL

### Article 33 - CONSTITUTION -

En vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, et de faciliter à ce dernier l'administration de l'immeuble, il est constitué un Conseil Syndical de trois membres au moins et cinq au plus.

Dans tous les cas, le Conseil Syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant, pour quelque cause que ce soit.

### Article 34 - NOMINATION - REVOCATION -

Les Membres du Conseil Syndical sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du Conseil Syndical.

Les membres de ce Conseil sont désignés par l'Assemblée Générale à la majorité prévue par l'article 24, II, du présent règlement, ou à défaut, dans les conditions prévues à l'article 48 du décret N° 67-223 du 17 Mars 1967, la durée de leur mandat ne pouvant excéder un an renouvelable.

Ils peuvent être révoqués à tout moment, par décision de l'Assemblée Générale prise à la même majorité.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au Conseil Syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

### Article 35 - DELIBERATION - REMUNERATION -

Le Conseil Syndical élit un Président ; il peut se réunir, en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du Syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec accusé de réception ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion projetée.

Les décisions du Conseil Syndical sont prises à la simple majorité de ses membres présents ou représentés.

Les fonctions de Président et de Membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le Conseil Syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens, ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du Conseil Syndical, constituent des dépenses d'administration.

## Article 36 - ATTRIBUTIONS -

Le Conseil Syndical est un organisme purement consultatif. Il a pour mission de tenir les copropriétaires au courant des questions intéressant l'administration de l'immeuble et de transmettre au Syndic les desiderata des copropriétaires.

Outre les dispositions de l'article 29, 7°/ dernier alinéa, du présent règlement, 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.

Il contrôle la gestion du Syndic, notamment la comptabilité de ce dernier, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et à tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale, dans les conditions prévues à l'article 24, II, du présent règlement.

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.

Il a le droit de convoquer l'Assemblée Générale par application de l'article 22 a, II, du présent règlement.

## CHAPITRE HUITIEME

### DECISIONS EXTRAORDINAIRES

#### Article 37 - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE -

L'Assemblée Générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises dans le cadre de l'alinéa précédent sont adoptées par l'Assemblée Générale à la majorité des membres du Syndicat, représentant au moins les trois-quarts des voix.

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 règlement de copropriété.

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. Toutefois :

*a* *r*

- a) lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'Assemblée Générale statuant à la majorité exigée par la Loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'Assemblée Générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'Assemblée Générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

- b) lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, cette modification est décidée, savoir : par une Assemblée Générale, réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décision dans ces conditions, par une nouvelle Assemblée Générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### Article 38 - ACTES D'ACQUISITION -

Le Syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le Syndicat lui-même et de son chef.

Le Syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives, sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le Syndicat ne dispose pas de voix, en Assemblée Générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du Syndicat, représentant au moins les trois-quarts des voix.

#### Article 39 - ACTES DE DISPOSITION -

Le Syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le Syndicat lui-même et de son chef.

Le Syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

*al* ✓

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes 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, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'Assemblée Générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Les décisions concernant les actes de disposition, autres que ceux visés à l'article précédent, sont prises à la majorité des membres du Syndicat, représentant au moins les trois-quarts des voix.

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.

#### Article 34-0- AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS -

Les améliorations, additions de locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surélévation, seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

" Article 30 - L'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la double  
" majorité prévue à l'article 26 , peut, à condition qu'elle soit confor-  
" me à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que  
" la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants.  
" L'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usag  
" commun ou à la création de tels locaux.

" Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et  
" de la charge des indemnités prévues à l'article 36 ci-après en proportion  
" des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copro-  
" priétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour  
" supporter une part de dépenses plus élevée.

" Elle fixe à la même majorité la répartition des dépenses de fonctionnement,  
" d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments trans-  
" formés ou créés.

" Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 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 à l'alinéa 1er ci-dessus ; Le  
" Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres coproprié-  
" taires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est  
" possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exé-  
" cutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser  
" qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la  
" date où cette faculté est exercée.

- " Article 31 - Aucun des copropriétaires ou de leurs ayants-droit ne peut  
" faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privative  
" des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée Générale  
" en vertu de l'article 30 ci-dessus.
- " Article 32 - Sous réserve des dispositions de l'article 34, la décision  
" prise oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées  
" par l'Assemblée, au paiement des travaux, à la charge des indemnités pré-  
" vues à l'article 36, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administra-  
" tion, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments  
" transformés ou créés.
- " Article 33 - La part du coût des travaux, des charges financières y affé-  
" rentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas don-  
" né leur accord à la décision prise, peut n'être payée que par annuités é-  
" gales au dixième de cette part. Lorsque le Syndicat n'a pas contracté d'em-  
" prunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues  
" par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'in-  
" térêt en matière civile.
- " Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent 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.
- " Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit  
" de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.
- " Article 34 - La décision prévue à l'article 30, n'est pas opposable au co-  
" propriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2  
" , 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.
- " Article 35 - 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 un bâtiment  
" existant exige, outre la majorité prévue à l'article 25 , l'accord des  
" copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'im-  
" meuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une Assemblée Spé-  
" ciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, sta-  
" tuant à la majorité indiquée ci-dessus.
- " Si le règlement de copropriété stipule une majorité supérieure pour prendre  
" la décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause ne peut être modifiée  
" qu'à cette même majorité.

*a*

" Article 36 - Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

" Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux et, s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à l'article 35, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

" Article 37 - Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3 autre que le droit de mitoyenneté, devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

" Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

" Avant l'expiration de ce délai, le Syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

" Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges des copropriétaires. "

## CHAPITRE NEUVIEME

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Article 41 - LITIGES -

I - Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais les plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 entre les 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 devront, 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 sera faite à la diligence du Syndic.

COPIE

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 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

II - Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 Juillet 1965, le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et le présent règlement, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de ladite loi, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret, ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 du décret n° 67-223 susvisé, peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

III - Les notifications et mises en demeure prévues par le paragraphe II précédent, sont valablement faites au siège du dernier domicile notifié au Syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le Syndicat, sont valablement faites au siège du Syndicat ou au domicile du Syndic.

IV - Tous les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et du présent règlement, sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 42.- Election de domicile:

Pour l'application du présent règlement de copropriété, le comparant ès-qualités fait élection de domicile au siège de la société qu'il représente.

ARTICLE 43.- Certification d'identité :

Maître René JARDILLIER, notaire associé soussigné certifie que l'identité de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "LES EUCALYPTUS DE CIMIEZ" dénommée dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête des présentes et à la suite de sa dénomination lui a été régulièrement justifiée sur le vu de ses statuts.

DONT ACTE

Fait et passé à NICE, 4, rue de l'Opéra,  
En l'Office Notarial sus dénommé,

Comprenant :

- pages : soixante cinq ;
- lignes nulles : sans ;
- mots nuls : un ;
- chiffres nuls : sans ;
- blancs barrés : quatorze ;
- barrés transversales : cinq ;

Et après lecture faite, le comparant ès-qualités a signé avec le notaire associé sus nommé.

M. LION

al Me R. JARDILLIER

*[Signature]*

*[Signature]*



# CARNET D'ENTRETIEN

Loi SRU n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 (Articles 78 et 79)  
Décret n°2001-477 du 30 mai 2001

## LES EUCALYPTUS DE CIMIEZ

### ADRESSE DE L'IMMEUBLE

42 Voie Romaine  
06100 NICE

### REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement à été établi par Maître :

Le :

### MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Date de modification	Notaire	Commentaires
----------------------	---------	--------------

**DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE****Assurances**

Multirisques :	OUI
Numero Police :	30690900123587
Date du contrat :	20/09/2000
Nom et adresse de la compagnie d'assurances :	ODEALIM ASSURCOPRO 35 Rue Rossini CS 11631 Cedex 1 06011 Nice

**Documents à transmettre avec le pré-Etat Daté**

PV des AG des trois dernières années :	OUI
Fiche synthétique technique :	OUI
Carnet d'entretien :	OUI
Diagnostic technique global :	NON
Etat descriptif de division :	OUI

**RENSEIGNEMENTS DIVERS**

Nombres de lots principaux : 40  
Nombres de lots secondaires : 53  
Date de dernière assemblée générale : 12/04/2024

Coordonnées bancaires :  
BIC : DELUFR22XXX  
IBAN : FR7612879000014019431100137

Nom banque : DELUBAC & CIE

Adresse de la banque :

DELUBAC & CIE

**BATIMENTS**

ENTREE	NUMERO	ADRESSE (Si différente de l'immeuble)
--------	--------	---------------------------------------

**OBSERVATIONS SUR L'IMMEUBLE**

## ADMINISTRATEUR DE LA COPROPRIETE

Raison sociale: BY GESTION

Adresse :

26 Dubouchage  
06000 NICE Tel : 0492002735 Fax :  
Siret : 94776210000016 / Carte professionnelle Gestion et Transaction : CPI060520230000000020  
E-Mail : eve.bensimon@bygestion.com Site : www.bygestion.com

Numéro de mandat syndic: 0028

Durée du mandat de syndic: 354 jours

Date de début du mandat syndic: 12/04/2024

Date de dernier renouvellement: 12/04/2024

Exercice Comptable: du 01/10/2023 au 30/09/2024

## SERVICE SYNDIC

FONCTION	NOM	TELEPHONE	PORTABLE	MAIL
Gestionnaire	BENSIMON ISAAC	04 92 00 33 56	06 21 08 19 54	isaac.bensimon@bygestion.com
Comptable	BOUSSOUJAK CLEMENTINE			comptasyndic@bygestion.com

## CONSEIL SYNDICAL

FONCTION	NOM	TELEPHONE	PORTABLE	MAIL
Président du Conseil Syndical	BLONDEAU Martine	04 93 80 99 61	06 63 99 65 91	martine.blondeau@gmail.com
Membre du Conseil Syndical	BEGUIN Loris		07 62 98 23 39	michelbeguin@wanadoo.fr
Membre du Conseil Syndical	BOY DE LA TOUR Bruno		06 09 80 42 93	hermesbat@orange.fr
Membre du Conseil Syndical	DUVAL Stéphanie		0662384726	duval.stephanie06@gmail.com
Membre du Conseil Syndical	FARNIER Jean-Luc		06 70 13 13 75	jeanlucfarnier@orange.fr
Membre du Conseil Syndical	NAVARD Gael		06 50 21 16 37	gaelnavard@gmail.com

Par décision d'assemblée générale, et conformément au principe d'application de l'article 21 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le montant des marchés et contrats à partir duquel la construction du Conseil Syndical est rendue obligatoire a été fixé à la somme de 500,00 euros.

Le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, s'élève à la somme 1000,00 euros.

**CONCIERGE(S)-GARDIEN(S) / EMPLOYE(S)-PERSONNELS D'ENTRETIEN****CONCIERGE(S)-GARDIEN(S)**

FONCTION	NOM	TELEPHONE	PORTABLE	MAIL	DATE SIGNATURE

## EMPLOYE(S)-PERSONNELS D'ENTRETIEN

FONCTION	NOM	TELEPHONE	PORTABLE	MAIL	DATE SIGNATURE

## CONTRATS D'ASSURANCE MULTIRISQUES IMMEUBLE

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
Assurance multirisque immeuble	Assureur ODEALIM ASSURCOPRO Adresse : 35 Rue Rossini CS 11631 Cedex 1 06011 Nice Mail : nice@assurcopro.fr Téléphone : 04 97 03 05 00		20/09/2000	30690900123 587	01/10/2001

**CONTRATS D'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES**

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
--------	-------------	-------------	----------------	--------	---------------

**GARANTIE**

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
--------	-------------	-------------	----------------	--------	---------------

## CONTRATS

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
Maintenance sécurité incendie	Sécurité incendie ADI Adresse : 1480 Chemin des Terriers 06600 ANTIBES Mail : adi06@adi-incendie.fr Téléphone : 04 92 08 05 45 Portable : 06 10 27 09 55		01/01/2024	557706 - ATI/SCO	01/01/2028
Maintenance ascenseur	Ascensoriste, Porte automatique KONE Adresse : 455 Promenade des Anglais Bât Aéroport 06200 NICE Mail : ccc@kone.com Téléphone : 09 70 80 80 80		01/07/2019	41708764	01/07/2022
Maintenance chaudière	Chauffagiste NICER Adresse : 32 Rue Sorgentino 06300 NICE Mail : info@nicer.fr Téléphone : 04 93 55 62 04		01/12/2022	2022.022	01/12/2023
Désinsectisation / Dératisation	SAPIAN Adresse : 60 Boulevard du Point du Jour 06700 SAINT-LAURENT-DU-VAR Mail : nice@sapian.fr Téléphone : 04 93 18 10 93		17/08/2022	VAL-2022 / 01055 (A034 / 01 - 01)	17/08/2025
Maintenance VMC	SAPIAN Adresse : 60 Boulevard du Point du Jour 06700 SAINT-LAURENT-DU-VAR Mail : nice@sapian.fr Téléphone : 04 93 18 10 93		01/12/2022	VAL-2022 / 00865 (C334 / 01 - 01)	01/12/2025
Désinsectisation / Dératisation	SAPIAN Adresse : 60 Boulevard du Point du Jour 06700 SAINT-LAURENT-DU-VAR Mail : nice@sapian.fr Téléphone : 04 93 18 10 93		20/10/2006	N° 0610082A02 C	20/10/2007

Relevé de compteur	<p>Relève des compteurs OCEA Adresse : 116 C Avenue Henri Dunant CS 62103 06100 NICE CEDEX Mail : michel.benard@oceea-smart- building.fr Téléphone : 04 97 12 15 92 Portable : 06 65 36 72 39</p>		01/10/1999	NCG0200100 8/ DANCE4170 1	01/10/2004
Maintenance portail/porte	<p>AZUR DOMOTIC Adresse : 111 Route de Cannes 06130 GRASSE Mail : contact@azurdomotic.fr Téléphone : 04 93 40 85 89</p>		01/08/2009	300709	01/08/2010

**PROGRAMME DES TRAVAUX (TERMINEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	ANNEE DE REALISATION	PPT*
--------------------	----------------------	-------------------------------	------	-------------------------	------

\*PPT : plan pluriannuel des travaux

## PROGRAMME DES TRAVAUX (NON COMMENCES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	PPT*
Travaux ascenseur			3 751,05 €	Non
Rénovation chaufferie	12/04/2024	Syndic de copropriété BY GESTION Adresse : 26 Boulevard Dubouchage 06000 NICE Mail : <a href="mailto:contact@bygestion.com">contact@bygestion.com</a> Téléphone : 0492003356 Portable : 0621081954 LAURENTI CHAUFFAGE	85 263,64 €	Non

\*PPT : plan pluriannuel des travaux

**PROGRAMME DES TRAVAUX (EN COURS) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	PPT*
--------------------	----------------------	-------------------------------	------	------

\*PPT : plan pluriannuel des travaux

**PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (TERMINEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	ANNEE DE REALISATION	PPT*
--------------------	----------------------	-------------------------------	------	-------------------------	------

\*PPT : plan pluriannuel des travaux

**PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (NON COMMENCEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	PPT*

\*PPT : plan pluriannuel des travaux

**PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (EN COURS) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	PPT*

\*PPT : plan pluriannuel des travaux



## FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AC9-268-657

(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 20/03/2023



**rac voie romaine,  
06000 Nice**

### IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		<b>LES EUCALYPTUS</b>	
Adresse de référence de la copropriété		<b>rac voie romaine, 06000 Nice</b>	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		<b>null</b>	
Date d'immatriculation	<b>19/07/2018</b>	Numéro d'immatriculation	<b>AC9-268-657</b>
Date du règlement de copropriété	<b>20/04/1982</b>	N° SIRET du syndicat de copropriétaires	<b>Sans objet</b>

### IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	<b>MEDITERRANEENNE DE GESTION IMMOBILIERE de numéro SIRET 35055591800035</b>
Agissant dans le cadre	<b>d'un mandat de syndic</b>
Adresse	<b>MEDITERRANEENNE DE GESTION IMMOBILIERE 8 AVENUE FELIX FAURE 06000 NICE</b>
Numéro de téléphone	<b>0493131010</b>

### ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	<b>Syndicat principal</b>	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	<b>Sans objet</b>	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

## IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	93
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	40
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	<b>De 1975 à 1993</b> <b>Non renseigné</b>

## EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input checked="" type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Type d'énergie utilisée (chauffage collectif ou mixte, non urbain)	<input type="checkbox"/> bois de chauffage <input checked="" type="checkbox"/> gaz naturel <input type="checkbox"/> gaz propane-butane <input type="checkbox"/> fioul domestique <input type="checkbox"/> charbon <input type="checkbox"/> électricité <input type="checkbox"/> autre
Nombre d'ascenseurs	1

## CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/10/2021
Date de fin de l'exercice clos	30/09/2022
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	24/02/2023
Charges pour opérations courantes	74 623 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	10 589 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	6 947 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	12 211 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	5
Montant du fonds de travaux	17 490 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés  
le 20/03/2023,  
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**