

<u>N°Registre</u> : AA5-592-787 <u>Immeuble sis à</u> : SDC SUD CESSOLE 7 RUE HENRY DE CESSOLE 06100 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030009000008 SUCC TOMASI JEAN-BAPTISTE	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0017 , PARKING n° 0036 , APPARTEMENT n° 0065	MUTATION à titre ONEREUX	1
---	--	---	--------------------------------	---

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE

INFORMATIONS DES PARTIES

DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION

15/02/2022

- I - PARTIE FINANCIERE

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

Situation individuelle du copropriétaire cédant

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- III - ANNEXES : Textes Applicables

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

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

- IV - CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

<u>Sur la demande de</u> : CABINET D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI 12 BD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET CENTRAL GESTION 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE TEL 04.93.04.08.70 FAX 04.93.85.11.54 cabinetcentralgestion@gmail.com <u>Réf.</u> : 030009000008001	Nice, le 03/02/2022 Signature + cachet :	1/20
--	---	---	------

<u>N°Registre</u> : AA5-592-787 <u>Immeuble sis à</u> : SDC SUD CESSOLE 7 RUE HENRY DE CESSOLE 06100 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030009000008 SUCC TOMASI JEAN-BAPTISTE	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0017 , PARKING n° 0036 , APPARTEMENT n° 0065	MUTATION à titre ONEREUX	2
---	--	---	--	---

- I - PARTIE FINANCIERE

E T A T D A T E

(Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

1^{ère} partie :

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

A. - Au syndicat au titre :

1. des provisions exigibles	
1.1 du budget prévisionnel (<i>D art. 5 1° a</i>)	483.00 €
1.2 des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (<i>D art. 5 1° b</i>)	150.00 €
2. Charges impayées sur exercices antérieurs (<i>D art. 5 1° c</i>)	6910.00 €
3. Sommes devenues exigibles du fait de la vente (mentionnées à l'article 33 de la loi du 10/07/65 – <i>D art. 5 1° d</i>)	0.00 €
4. Avances exigibles (<i>D art. 5 1° e</i>)	
4.1 avances constituant la réserve (fonds de roulement) (<i>D art. 35 1°</i>)	0.00 €
4.2 avances nommées provisions (Provisions Spéciales) (<i>L art. 18 alinéa 6 et D art. 35 4° et 5°</i>)	0.00 €
4.3 avances représentant un emprunt (<i>D art. 45-1 4°</i>) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00 €
4.4 Fonds de travaux (105) (<i>Loi du 10/07/65 n° 65-557 art. 14-2</i>)	238.62 €
5. Autres sommes devenues exigibles du fait de la vente	5480,04 €
5.1 Prêt : quote-part devenue exigible	0.00 €
5.1.1 Autres créances	0.00 €
B. – Au titre des honoraires de mutation :	380.00 €

Total (A + B) :	13641.66 €
-----------------	------------

<u>Sur la demande de</u> : CABINET D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI 12 BD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET CENTRAL GESTION 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE TEL 04.93.04.08.70 FAX 04.93.85.11.54 cabinetcentralgestion@gmail.com <u>Réf.</u> : 030009000008001	Nice, le 03/02/2022 Signature + cachet :	2/20
--	---	---	------

<u>N°Registre</u> : AA5-592-787 <u>Immeuble sis à</u> : SDC SUD CESSOLE 7 RUE HENRY DE CESSOLE 06100 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030009000008 SUCC TOMASI JEAN-BAPTISTE	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0017 , PARKING n° 0036 , APPARTEMENT n° 0065	MUTATION à titre ONEREUX	3
---	--	---	--	---

2^{ème} partie :

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

AU TITRE

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

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

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

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

Total (A + B) :	0.00 €
-----------------	---------------

Pour information montant du fonds ALUR : 488.22 €

<u>Sur la demande de</u> : CABINET D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI 12 BD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET CENTRAL GESTION 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE TEL 04.93.04.08.70 FAX 04.93.85.11.54 cabinetcentralgestion@gmail.com <u>Réf.</u> : 030009000008001	Nice, le 03/02/2022 Signature + cachet :	3/20
--	---	---	------

<u>N°Registre</u> : AA5-592-787 <u>Immeuble sis à</u> : SDC SUD CESSOLE 7 RUE HENRY DE CESSOLE 06100 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030009000008 SUCC TOMASI JEAN-BAPTISTE	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0017 , PARKING n° 0036 , APPARTEMENT n° 0065	MUTATION à titre ONEREUX	4
---	--	---	--	---

3^{ème} partie :

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

Nouveau copropriétaire : NC

A. - Au syndicat au titre :

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

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

0.00 €

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

0.00 €

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

0.00 €

2. des Provisions non encore exigibles

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

Date d'exigibilité	01/04/2022	Montant :	483,00 €
Date d'exigibilité	01/07/2022	Montant :	483,00 €
Date d'exigibilité	01/10/2022	Montant :	483,00 €
Date d'exigibilité	01/01/2023	Montant :	483,00 €
Date d'exigibilité	01/04/2023	Montant :	483,00 €
Date d'exigibilité	01/07/2023	Montant :	483,00 €
Date d'exigibilité	01/10/2023	Montant :	483,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €

<u>Sur la demande de</u> : CABINET D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI 12 BD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET CENTRAL GESTION 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE TEL 04.93.04.08.70 FAX 04.93.85.11.54 cabinetcentralgestion@gmail.com <u>Réf.</u> : 030009000008001	Nice, le 03/02/2022 Signature + cachet :	4/20
--	--	---	------

<u>N°Registre : AA5-592-787</u> <u>Immeuble sis à :</u> SDC SUD CESSOLE 7 RUE HENRY DE CESSOLE 06100 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant : 030009000008</u> SUCC TOMASI JEAN-BAPTISTE	<u>N° des lots :</u> CAVE n° 0017 , PARKING n° 0036 , APPARTEMENT n° 0065	MUTATION ⁵ à titre ONEREUX
--	---	---	---

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

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

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

Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/04/2022"/>	Montant :	<input type="text" value="23,73 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/07/2022"/>	Montant :	<input type="text" value="23,73 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/10/2022"/>	Montant :	<input type="text" value="23,73 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/01/2023"/>	Montant :	<input type="text" value="23,73 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/04/2023"/>	Montant :	<input type="text" value="23,73 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/07/2023"/>	Montant :	<input type="text" value="23,73 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/10/2023"/>	Montant :	<input type="text" value="23,73 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>

<u>Sur la demande de :</u> CABINET D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI 12 BD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf. :</u>	<u>Délivré par le syndic :</u> CABINET CENTRAL GESTION 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE TEL 04.93.04.08.70 FAX 04.93.85.11.54 cabinetcentralgestion@gmail.com <u>Réf. : 030009000008001</u>	Nice, le 03/02/2022 Signature + cachet :
--	---	---

<p><u>N°Registre</u> : AA5-592-787 <u>Immeuble sis à</u> : SDC SUD CESSOLE 7 RUE HENRY DE CESSOLE 06100 NICE</p>	<p><u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030009000008 SUCC TOMASI JEAN-BAPTISTE</p>	<p><u>N° des lots</u> : CAVE n° 0017 , PARKING n° 0036 , APPARTEMENT n° 0065</p>	<p>MUTATION ⁶ à titre ONEREUX</p>
--	---	--	--

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

0,00 €

Total (A.1 + B) :

0,00 €

<p><u>Sur la demande de</u> : CABINET D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI 12 BD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1</p> <p>Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :</p>	<p><u>Délivré par le syndic</u> : CABINET CENTRAL GESTION 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE TEL 04.93.04.08.70 FAX 04.93.85.11.54 cabinetcentralgestion@gmail.com <u>Réf.</u> : 030009000008001</p>	<p>Nice, le 03/02/2022 Signature + cachet :</p>
--	--	--

<u>N°Registre</u> : AA5-592-787 <u>Immeuble sis à</u> : SDC SUD CESSOLE 7 RUE HENRY DE CESSOLE 06100 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030009000008 SUCC TOMASI JEAN-BAPTISTE	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0017 , PARKING n° 0036 , APPARTEMENT n° 0065	MUTATION à titre ONEREUX	7
---	--	---	--------------------------------	---

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

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

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

La solution retenue par le Syndic est la suivante :

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

0,00

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

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

0,00

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

<u>Sur la demande de</u> : CABINET D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI 12 BD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET CENTRAL GESTION 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE TEL 04.93.04.08.70 FAX 04.93.85.11.54 cabinetcentralgestion@gmail.com <u>Réf.</u> : 030009000008001	Nice, le 03/02/2022 Signature + cachet :	7/20
--	---	---	------

<i>N°Registre : AA5-592-787</i> <i>Immeuble sis à :</i> SDC SUD CESSOLE 7 RUE HENRY DE CESSOLE 06100 NICE	<i>Nom et adresse du copropriétaire</i> <i>cédant : 030009000008</i> SUCC TOMASI JEAN-BAPTISTE	<i>N° des lots :</i> CAVE n° 0017 , PARKING n° 0036 , APPARTEMENT n° 0065	MUTATION à titre ONEREUX	8
---	--	---	--	---

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

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

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (n-1)	1934,00€	1503,06€	0,00€	0,00€
Exercice (n-2)	1813,24€	1671,51€	0,00€	0,00€

B. – PROCEDURES EN COURS

Procédure	Objet	Type

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

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

<i>Sur la demande de :</i> CABINET D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI 12 BD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <i>Réf. :</i>	<i>Délivré par le syndic :</i> CABINET CENTRAL GESTION 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE TEL 04.93.04.08.70 FAX 04.93.85.11.54 cabinetcentralgestion@gmail.com <i>Réf. :</i> 030009000008001	Nice, le 03/02/2022 Signature + cachet :	8/20
--	---	---	------

<p><u>N°Registre</u> : AA5-592-787 <u>Immeuble sis à</u> : SDC SUD CESSOLE 7 RUE HENRY DE CESSOLE 06100 NICE</p>	<p><u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030009000008 SUCC TOMASI JEAN-BAPTISTE</p>	<p><u>N° des lots</u> : CAVE n° 0017 , PARKING n° 0036 , APPARTEMENT n° 0065</p>	<p>MUTATION à titre ONEREUX</p>
---	--	--	---

9

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

(Renseignements facultatifs)

<p><u>Sur la demande de</u> : CABINET D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI 12 BD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :</p>	<p><u>Délivré par le syndic</u> : CABINET CENTRAL GESTION 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE TEL 04.93.04.08.70 FAX 04.93.85.11.54 cabinetcentralgestion@gmail.com <u>Réf.</u> : 030009000008001</p>	<p>Nice, le 03/02/2022 Signature + cachet :</p>
---	--	--

9/20

<u>N°Registre</u> : AA5-592-787 <u>Immeuble sis à</u> : SDC SUD CESSOLE 7 RUE HENRY DE CESSOLE 06100 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030009000008 SUCC TOMASI JEAN-BAPTISTE	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0017 , PARKING n° 0036 , APPARTEMENT n° 0065	MUTATION 10 à titre ONEREUX
---	--	---	---

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (1)	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
23/05/2019	AVANCE EXCEPTIONNELLE		177.00	177.00	
22/12/2020	TRESO PROVISION HONO.AVOCAT		71.00	71.00	
TOTAL :			248.00	248.00	

Commentaires éventuels :

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

<u>Sur la demande de</u> : CABINET D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI 12 BD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET CENTRAL GESTION 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE TEL 04.93.04.08.70 FAX 04.93.85.11.54 cabinetcentralgestion@gmail.com <u>Réf.</u> : 030009000008001	Nice, le 03/02/2022 Signature + cachet :	10/20
--	---	---	-------

<u>N°Registre</u> : AA5-592-787 <u>Immeuble sis à</u> : SDC SUD CESSOLE 7 RUE HENRY DE CESSOLE 06100 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cedant</u> : 030009000008 SUCC TOMASI JEAN-BAPTISTE	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0017 , PARKING n° 0036 , APPARTEMENT n° 0065	MUTATION 11 à titre ONEREUX
---	--	---	-----------------------------------

SITUATION INDIVIDUELLE
du
COPROPRIETAIRE CEDANT

Sommes exigibles dont le règlement entrainera la délivrance du certificat de l'article 20

Pour une date de signature le :

15/02/2022

1. - Montant concernant les lots objets de la mutation

(Report du total A/ + B/ de la première partie de l'état daté)

13641.66 €

2. - Montant concernant les lots non concernés par la mutation: lot(s) n°:

€

Total à régler :

13641.66 €

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

(validité 1 mois)

~~OUI~~ NON

ATTENTION :

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le Syndic qu'en connaissance de la date de la vente.

<u>Sur la demande de</u> : CABINET D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI 12 BD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET CENTRAL GESTION 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE TEL 04.93.04.08.70 FAX 04.93.85.11.54 cabinetcentralgestion@gmail.com <u>Réf.</u> : 030009000008001	Nice, le 03/02/2022 Signature + cachet :	11/20
--	---	---	-------

<u>N°Registre</u> : AA5-592-787 <u>Immeuble sis à</u> : SDC SUD CESSOLE 7 RUE HENRY DE CESSOLE 06100 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030009000008 SUCC TOMASI JEAN-BAPTISTE	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0017 , PARKING n° 0036 , APPARTEMENT n° 0065	MUTATION 12 à titre ONEREUX
---	--	---	--

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE

A - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A. – ASSURANCES

Type et Risque : MULT MULTIRISQUE IMMEUBLE	Compagnie : AXA	Adresse : 35, RUE ROSSINI CS 11631 06011 NICE CEDEX 1
Police : 30690900177087	Date Police : 01/01/2001	Courtier : ASSURCOPRO

B. – MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (<i>L. art. 49</i>) .		
Date	Modifications	Notaire
01/04/1965	REGLEMENTDE COPROPRIETE	Me CASSINI - Nice
26/02/2013	MODIFICATIF	Me GAUTRY-BUSH - Nice

C. – ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière Assemblée Générale **23/05/2019**
- Date de la prochaine Assemblée Générale **05/2020**

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

D. – SYNDIC

<u>Sur la demande de</u> : CABINET D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI 12 BD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET CENTRAL GESTION 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE TEL 04.93.04.08.70 FAX 04.93.85.11.54 cabinetcentralgestion@gmail.com <u>Réf.</u> : 030009000008001	Nice, le 03/02/2022 Signature + cachet :
--	---	---

<u>N°Registre</u> : AA5-592-787 <u>Immeuble sis à</u> : SDC SUD CESSOLE 7 RUE HENRY DE CESSOLE 06100 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030009000008 SUCC TOMASI JEAN-BAPTISTE	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0017 , PARKING n° 0036 , APPARTEMENT n° 0065	MUTATION ¹³ à titre ONEREUX
---	--	---	--

- Date de la dernière désignation **23/05/2019**
- Syndic professionnel Oui Non
- Bénéficie-t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972 ?
 Oui Non
- Références du compte bancaire du syndicat
- Domiciliation : **MONTE PASCHI BANQUE**
Titulaire : **SDC SUD CESSOLE**
IBAN : **FR76-3047-8000-0502-9244-3200-132**
BIC : **MONFRPPXXX**

E. – PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

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

F. – OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

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

<u>Sur la demande de</u> : CABINET D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI 12 BD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET CENTRAL GESTION 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE TEL 04.93.04.08.70 FAX 04.93.85.11.54 cabinetcentralgestion@gmail.com <u>Réf.</u> : 030009000008001	Nice, le 03/02/2022 Signature + cachet :	13/20
--	---	---	-------

<u>N°Registre</u> : AA5-592-787 <u>Immeuble sis à</u> : SDC SUD CESSOLE 7 RUE HENRY DE CESSOLE 06100 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030009000008 SUCC TOMASI JEAN-BAPTISTE	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0017 , PARKING n° 0036 , APPARTEMENT n° 0065	MUTATION ¹⁴ à titre ONEREUX
---	--	---	--

G. – MESURES ADMINISTRATIVES

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

H. – ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS

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

Si oui, préciser l'organisme :

Nom :

Adresse :

Représentant :

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

I. – COPROPRIETE EN DIFFICULTE

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

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

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

<u>Sur la demande de</u> : CABINET D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI 12 BD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET CENTRAL GESTION 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE TEL 04.93.04.08.70 FAX 04.93.85.11.54 cabinetcentralgestion@gmail.com <u>Réf.</u> : 030009000008001	Nice, le 03/02/2022 Signature + cachet :	14/20
--	--	---	-------

<u>N°Registre</u> : AA5-592-787 <u>Immeuble sis à</u> : SDC SUD CESSOLE 7 RUE HENRY DE CESSOLE 06100 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030009000008 SUCC TOMASI JEAN-BAPTISTE	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0017 , PARKING n° 0036 , APPARTEMENT n° 0065	MUTATION 15 à titre ONEREUX
---	--	---	--

B- ETAT SANITAIRE

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

I. - Carnet d'entretien

 Oui

 Non

Type d'immeuble

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

II. - AMIANTE

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

A – Parties communes :

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

• Date Diagnostic Flocage/Calorifugeage : **30/12/2013** Présence : **Oui**

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

• Diagnostic Faux Plafonds : **30/12/2013** Présence : **Oui**

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

Joindre la fiche récapitulative du DTA

<u>Sur la demande de</u> : CABINET D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI 12 BD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET CENTRAL GESTION 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE TEL 04.93.04.08.70 FAX 04.93.85.11.54 cabinetcentralgestion@gmail.com <u>Réf.</u> : 030009000008001	Nice, le 03/02/2022 Signature + cachet :	15/20
--	---	---	-------

<u>N°Registre</u> : AA5-592-787 <u>Immeuble sis à</u> : SDC SUD CESSOLE 7 RUE HENRY DE CESSOLE 06100 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030009000008 SUCC TOMASI JEAN-BAPTISTE	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0017 , PARKING n° 0036 , APPARTEMENT n° 0065	MUTATION 16 à titre ONEREUX
---	--	---	---------------------------------------

B – Parties privatives :

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

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

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

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

IV. – TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

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

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

- Date Diagnostic parasitaire **Présence : .**

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

- Légionella, Radon, Mérule, etc **NON**

<u>Sur la demande de</u> : CABINET D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI 12 BD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET CENTRAL GESTION 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE TEL 04.93.04.08.70 FAX 04.93.85.11.54 cabinetcentralgestion@gmail.com <u>Réf.</u> : 030009000008001	Nice, le 03/02/2022 Signature + cachet :	16/20
--	--	---	-------

<p><u>N°Registre</u> : AA5-592-787 <u>Immeuble sis à</u> : SDC SUD CESSOLE 7 RUE HENRY DE CESSOLE 06100 NICE</p>	<p><u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030009000008 SUCC TOMASI JEAN-BAPTISTE</p>	<p><u>N° des lots</u> : CAVE n° 0017 , PARKING n° 0036 , APPARTEMENT n° 0065</p>	<p>MUTATION 17 à titre ONEREUX</p>
---	--	--	--

<p><u>Sur la demande de</u> : CABINET D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI 12 BD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :</p>	<p><u>Délivré par le syndic</u> : CABINET CENTRAL GESTION 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE TEL 04.93.04.08.70 FAX 04.93.85.11.54 cabinetcentralgestion@gmail.com <u>Réf.</u> : 030009000008001</p>	<p>Nice, le 03/02/2022 Signature + cachet :</p>
---	--	--

<i>N°Registre</i> : AA5-592-787 <i>Immeuble sis à</i> : SDC SUD CESSOLE 7 RUE HENRY DE CESSOLE 06100 NICE	<i>Nom et adresse du copropriétaire</i> <i>cédant</i> : 030009000008 SUCC TOMASI JEAN-BAPTISTE	<i>N° des lots</i> : CAVE n° 0017 , PARKING n° 0036 , APPARTEMENT n° 0065	MUTATION 18 à titre ONEREUX
--	---	---	--

- III – ANNEXES : Textes Applicables

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

Article 18

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

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

Article 19-1

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

Article 20

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

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

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

- **Décret 67-223 du 17 mars 1967**

Article 5

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 5-1

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

- 1°) le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnées aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;
- 2°) Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnées aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

<i>Sur la demande de</i> : CABINET D'AVOCATS ROUILLOT-GAMBINI 12 BD CARABACEL 06046 NICE CEDEX 1 Tél. : Fax : <i>Réf.</i> :	<i>Délivré par le syndic</i> : CABINET CENTRAL GESTION 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE TEL 04.93.04.08.70 FAX 04.93.85.11.54 cabinetcentralgestion@gmail.com <i>Réf.</i> : 030009000008001	Nice, le 03/02/2022 Signature + cachet :	18/20
--	---	---	-------



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AA5-592-787

(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 05/10/2021



7 r henry de cessoie
06100 Nice

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		SUD CESSOLE	
Adresse de référence de la copropriété		7 r henry de cessoie 06100 Nice	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	19/06/2017	Numéro d'immatriculation	AA5-592-787
Date du règlement de copropriété	26/02/2013	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	CABINET CENTRAL GESTION de numéro SIRET 75175426800025
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	NADAUD PALAIS 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU 06000 NICE
Numéro de téléphone	0493040870

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	76
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	29
Nombre de bâtiments	2
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	De 1961 à 1974 Non renseigné

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 type="checkbox"/> gaz naturel <input type="checkbox"/> gaz propane-butane <input checked="" 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	01/01/2020
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2020
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	04/10/2021
Charges pour opérations courantes	48 528 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	9 082 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	12 648 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	4
Montant du fonds de travaux	10 512 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 05/10/2021,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**



CABINET CENTRAL GESTION
ADMINISTRATION DE BIENS - SYNDIC DE COPROPRIETES

Carnet d'entretien

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

Immeuble :

SDC SUD CESSOLE
7 RUE HENRY DE CESSOLE
06100 NICE



Palais Nadaud - 24, Avenue Georges Clemenceau - BP 1611 - 06011 NICE CEDEX 1
www.cabinetcentral.fr - 04.93.04.08.70 - cabinetcentralgestion@gmail.com
Garantie CEGC - Carte Professionnelle n° CPI 0605 2016 000 004 671 - RCS n°751 754 268

1- Informations générales :

Immeuble :

Code : 0300090
Nom : SDC SUD CESSOLE
N° Registre : AA5-592-787
Adresse : 7 RUE HENRY DE CESSOLE
06100 NICE
Responsable :
Comptable :

Code d'accès :

Coordonnées bancaires : FR7630478000050292443200132

Dernier arrêté de comptes : 31/12/2020
Mois de clôture : Décembre

Avance de trésorerie : -0.00 €
Avance pour travaux : -0.00 €
Autres avances : 9.84 €
Fonds ALUR : 13212.22 €

Fréquence des appels de fonds : 3 mois

Budget : 54000.00 €

Montant engagement Syndic :
Montant engagement Conseil Syndical :
Mise en concurrence :
Découvert bancaire autorisé :

Syndic en exercice :

Syndic : CABINET CENTRAL GESTION
Adresse : 24 AVENUE GEORGES CLEMENCEAU
06000 NICE
TEL 04.93.04.08.70
Téléphone : FAX 04.93.85.11.54
Fax : cabinetcentralgestion@gmail.com

N° de mandat : 292
Nomination : 23/05/2019
Renouvellement : 23/05/2019
Durée du mandat : 12 mois

Garantie Financière :

N° Adhérent :
Adresse : CEGC
Téléphone :
Fax :

Assurance Professionnelle :

N° Police :
Adresse : CEGC
Téléphone :
Fax :

Règlement de copropriété :

Adaptation SRU : .

Syndicat principal : SDC SUD CESSOLE
Date de construction de l'immeuble :
Nombre de syndicats secondaires : 0
Nombre de bâtiments : 2
Nombre de cages d'escaliers : 2
Nombre de niveaux : 4

Nombre de lots principaux : 29
Nombre de lots secondaires : 47

Date **Modifications**
01/04/1965 REGLEMENTDE COPROPRIETE
26/02/2013 MODIFICATIF

Notaire
Me CASSINI - Nice
Me GAUTRY-BUSH - Nice

Assemblées générales :

Dernière assemblée générale : 23/05/2019

Prochaine assemblée générale : 05/2020

2- Assurances de l'immeuble :

MULTIRISQUE IMMEUBLE

Compagnie : AXA
Courtier : ASSURCOPRO
N° Police : 30690900177087
Date de police : 01/01/2001
Observations :
Téléphone : 04 97 03 10 21
Préavis :
Date échéance :

3- Conseil Syndical :

Copropriétaire	Type	Nom	Tél. Bureau	Fax	Tél. Domicile	Portable
030009000009	MCS	M. TORRELLI CHRISTOPHE				
030009000047	MCS	MME HOHA MARIE CLAUDINE				
030009000073	MCS	M. DESVARENNES L.				
030009000077	MCS	M. PONS				

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

Aucune autorisation voté en assemblée générale.

5- Informations architecture :

Informations sur la construction :

Date de construction :		Surface développée :	2946 m ²
Nombre de bâtiments :	2	Nombre de cages d'escaliers :	2
Nombre de niveaux :	4	Type immeuble :	autre
DAT :			
Conformité :			
Mise en péril :			
Expropriation :			

Diagnostics / Risques :

Diagnostic Technique Amiante :	Oui	Diagnostic :	30/12/2013
Flocage amiante :	Oui	Diagnostic :	30/12/2013
Faux plafonds :	Oui	Diagnostic :	
Etat parasitaire :	.	Diagnostic :	
Saturnisme :	Non	Diagnostic :	

Mesures d'urgence :	Non
Autres Risques Sanitaires :	Non

6- Natures d'ouvrage et d'équipement :

Nature	Equipement
ASCENSEUR	OUI
INTERPHONE	OUI
SOCIETE DE NETTOYAGE	OUI
CHAUFFAGE COLLECTIF	OUI
CHAUFFAGE AU FUEL	OUI
EAU CHAUDE COLLECTIVE	OUI
COMPTEURS EAU FROIDE	OUI
EAU FROIDE COLLECTIVE	OUI

7- Employés d'immeuble :

Aucun employé d'immeuble

8- Plans / images / photos :

9- Intervenants / contrats d'entretien :

FUEL			
Nom :	FUEL LITTORAL ESLC	Portable :	
Téléphone :		Email :	fuel-littoral.thermique@eslc.fr
Fax :		Numéro :	
Description :		Préavis :	Type : Perm.
Début :	Date échéance :		
GRAVEUR			
Nom :	SAS CLEVILLE/SOLERI	Portable :	
Téléphone :	04.93.82.03.69	Email :	soleri.graveur@gmail.com
Fax :		Numéro :	
Description :		Préavis :	Type : Perm.
Début :	Date échéance :		

10- Litiges / procédures :

Aucun litige.

11- Prêts :

Aucun prêt.

12- Travaux votés :

Pas de travaux votés en assemblée générale.

13- Travaux :

Pas de travaux en cours.



Fiche récapitulative du dossier technique « amiante »

Référence du présent DTA : 0502025A Métrise Expertises
13-0921-1201 EDL Expertises
Norme méthodologique employée : AFNOR NFX 46-020
Date de création : 17/02/2005
Historique des dates de mise à jour : 1^{ère} mise à jour : 30/12/2013

Informations : cette fiche présente les informations minimales devant être contenues dans la fiche récapitulative mentionnée dans l'arrêté du 12 et 21 décembre 2012 ainsi qu'à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique, à charge pour le propriétaire de compléter par toutes informations utiles et spécifiques aux bâtiments concernés.

Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner. Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti.

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

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Alpes-Maritimes**
Adresse : **7 rue Henri de Cessole**
Commune : **06000 NICE**

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

Lot numéro Non communiqué,
Périmètre de repérage : ... **Ensemble de la propriété (parties communes)**
Année de construction : .. **< 1997**
Fonction principale du bâtiment : **Habitation (parties communes)**

Désignation de la personne détenant le dossier technique « amiante »

Désignation du propriétaire :

Nom et prénom : **SUD CESSOLE**
Adresse : **c/o Cabinet Crouzet & Breil**
134 boulevard Gambetta
06000 NICE

Détenteur du dossier technique amiante :

Nom et prénom : **Cabinet Crouzet & Breil**
Adresse : **134 boulevard Gambetta**
06000 NICE

Modalités de consultation :

.....
.....

2. - Rapports de repérage

Documents demandés	Documents remis
Rapport(s) de repérage amiante antérieur(s)	Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante de la société Métrise Expertises n°0502025A établi le 17 février 2005 suite à une visite de l'immeuble effectuée le 15 février 2005.

Observations :
Néant

3. - Liste des locaux ayant donné lieu au repérage

Types de repérages	Numéro de rapport de repérage	Liste des locaux visités	Liste des pièces non visitées
Suivant décret 96-97 modifié par le décret 2002-839 du 03/05/02 et l'arrêté du 22/08/02 et de l'article R1334-7 du code de la santé publique.	Métrise Expertises n°0502025A	« Immeuble de construction traditionnelle en béton constitué de deux blocs R+5 et R+3 avec une cage d'escaliers chacun, des caves en sous sol et des garages en rez de chaussée. »	« Chaufferie : pas de clés : visite ultérieure dès l'obtention des clés. (pour info voir ancien rapport) »

4. - Identification des matériaux ou produits contenant de l'amiante

4.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation et préconisations
Néant	-	-	-

4.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation et préconisations
Blocs A & B coursives caves et toiture terrasse / Bloc A circulation garages et machinerie ascenseur	Fibro ciment	Présence d'amiante (sur décision de l'opérateur)	Bon état / Consignes Générales de Sécurité

5. – Les évaluations périodiques

5.1 Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe de ce présent rapport

5.2 Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe de ce présent rapport

6. – Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires

6.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièremment

6.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièremment

7. - Croquis et Photos

Métrise
EXPERTISES

Annexe photo

Dossier : Parties communes - Le Sud Cessole - 7, Rue Henri De Cessole - 06100 NICE

- Bloc A au Rdc Circulation garages Conduit en Fibre ciment.



- Bloc A Toiture Machinerie Ascenseur.



Métrise Expertises: "La Cézenne" - Les Hameaux du Soleil - 05270 Villeneuve Laubié
Tél. 04 92 02 16 00 Fax. 04 92 02 16 21 Port. 06 24 17 82 39 E-mail : contact@metrise.net - Site : www.metrise.net
Garantie PC Professionnelle M.M.A. N° contrat : 112.736.474 - S. n.l. Métrise Expertises - Capital 8.000 € - RCS Antibes 448 832 618 - APE 741 G

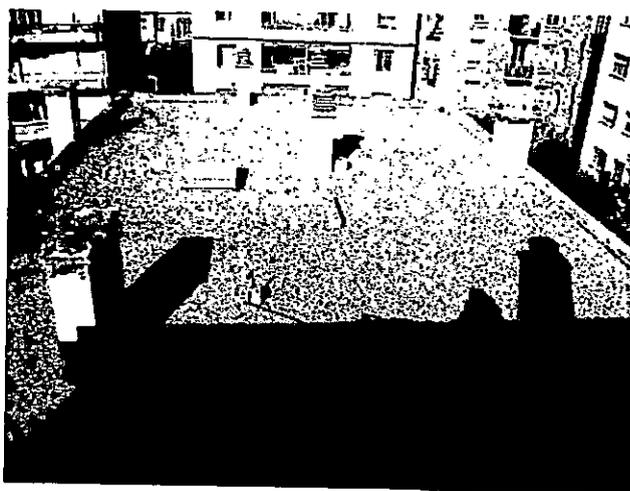
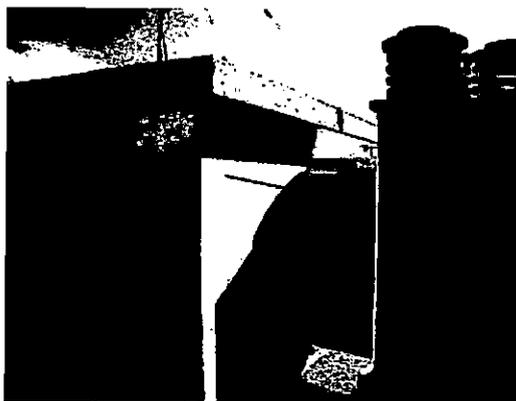
Métrie

EXPERTISES

Annexe photo

Dossier : Parties communes - Le Sud Cessole - 7, Rue Henri De Cessole - 06100 NICE

- Bloc A et B Toiture Conduits en Fibre ciment.



Métrie Expertise: "Le Cézanne" - Les Hameaux du Soleil - 06370 Villeneuve Loubet
Tél. 04 92 02 16 00 Fax. 04 92 02 16 21 Port. 06 24 17 32 36 E-mail: contact@metrie.net - Site: www.metrie.net

Groupe RC Professionnels S.M.A. N° Courrier: 112.729.474 • 8 rue Métrie Expertises - Caspary D. 06101 - RCS Années 448 852 418 - APE 741 G

8. - Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

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

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

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

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

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

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre International de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Recommandations générales de sécurité

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

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

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

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

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de

l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

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

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

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

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

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

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

2013 D N° 1747
Publié et enregistré le 11/03/2013 au SPF de NICE 2
Droits : 125,00 EUR
CSI : 15,00 EUR
TOTAL : 140,00 EUR
Reçu : Cent quarante Euros
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Serge POZZO

Gérard CABASSE
Inspecteur
des Finances publiques

DOSSIER : CI SUD CESSOLE / CROUZET BREIL
NATURE : Mise à jour règlement de copropriété
DATE : 26 février 2013
REFERENCE : SA

L'AN DEUX MILLE TREIZE
Le vingt-six février

Maître Martine GAUTRY-BUSCH, Maître en Droit, Diplômé d'Etudes Supérieures Spécialisées en Gestion de Patrimoine, Notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'SCP Jérôme GAUTRY, Martine GAUTRY-BUSCH et Marine GAUTRY' titulaire d'un office notarial dont le siège est à NICE (Alpes-Maritimes), 13, rue Masséna,.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

COMPARANTS

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à NICE (Alpes-Maritimes) 7, rue Henry de Cessole , crée aux termes du règlement de copropriété et état descriptif de division ci-après visé

Ledit syndicat représenté par son syndic :

Cabinet CROUZET et BREIL, ayant son siège social à 06045 NICE CEDEX 1 134, boulevard Gambetta

Ladite Société représentée par Madame Emilie PROVENZA agissant au nom et pour le compte dudit cabinet, en sa qualité de gestionnaire et ayant tout pouvoir en vertu d'une délégation par Monsieur Nicolas EYMERY, gérant du Cabinet CROUZET et BREIL en date à NICE du 20 février 2013, demeurée annexée aux présentes

Ledit cabinet étant syndic de l'immeuble ci-dessus (suivant assemblée générale du 11 juin 2012), ayant pouvoir tant en vertu de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, que par l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble tenue le 26 mai 2011, qui lui a donné mandat aux fins de comparaître au présent

nap

acte, et dont une copie certifiée conforme de ladite assemblée, est demeurée ci-annexée après mention.

Le syndic déclare que cette assemblée générale n'a fait l'objet d'aucun recours en annulation ou contestation dans le délai légal.

Lesquels préalablement aux opérations objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

1°/ ETABLISSEMENT DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'immeuble ci-après désigné a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître CASSINI, notaire à LEVENS, le 1er avril 1965 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NICE 2ème BUREAU, le 18 juin 1965, volume 4515, numéro 1.

Description générale :

Sur la commune de NICE (Alpes-Maritimes) 7, rue Henry de Cessole .
Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé SUD CESSOLE,
Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
LW	93	rue Henry de Cessole		06	93

2°/ DESCRIPTION DE L'OPERATION PROJETEE

Aux termes de délibérations de l'assemblée des copropriétaires en date du 23 mai 2005, 14 mai 2008, 22 avril 2009, et 2 juin 2010, il a été décidé de procéder à la mise en conformité du règlement de copropriété dudit immeuble conformément à l'article 49 de la loi "SRU" numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Précision étant ici faite que cette mise en conformité ainsi que les modifications qui en découlent ont été adoptées à la majorité requise.

Aux termes desdites assemblées, le syndicat des copropriétaires a approuvé le projet de modification du règlement de copropriété.

Le syndic certifie, sous sa seule responsabilité, que tous les copropriétaires ont été régulièrement convoqués préalablement aux assemblées ci-dessus analysées, et que les procès-verbaux desdites assemblées ont été régulièrement notifiés et qu'ils n'ont fait l'objet d'aucun recours ou opposition.

CECI EXPOSE, il est passé ainsi qu'il suit à la **MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

not



1^{ère} PARTIE - DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Chapitre 1^{er} : Désignation et division de l'Immeuble

I - Désignation

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble situé à Nice, rue Henry de Cessole n°7, en bordure d'une impasse privée, composé de deux bâtiments, « A » et « B », le bâtiment « A », auquel on accède par l'escalier A, élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de 5 étages et cour, donnant sur la partie Sud, le bâtiment « B », auquel on accède par l'escalier B, élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et de 3 étages et cour, donnant sur la partie Ouest.

Le tout cadastré section C n°352, pour une contenance de 1.011 m² environ et dont plus ample description est contenue au règlement de copropriété du 1^{er} avril 1965, reçu par Maître CASSINI, notaire à Levens.

Tel au surplus que cet immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

II - Etat descriptif de division

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 76 lots numérotés de 1 à 76, dont la désignation comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimée en millièmes.

Au sous-sol :

- lots un à vingt sept : 27 caves numérotées 1 à 27 (un à vingt sept). L'accès des lots un à onze inclus se fait par l'escalier B, l'accès des lots douze à vingt sept inclus se fait par l'escalier A.

A chacun de ces lots est attribué un/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble, soit au total, vingt sept/ deux mille cinquantièmes.

- lots vingt huit à trente neuf : douze emplacements de parking portant les numéros vingt huit à trente neuf au plan du sous-sol rectifié. On accède à ces lots par une rampe située le long de la limite Est de l'immeuble.

A chacun de ces lots est attribué un/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble, soit au total, douze/ deux mille cinquantièmes.

- lot quaranté: une grande cave à laquelle on accède par la rampe servant aux parking.

ndr

A ce lot sont attribués cinq/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

Au rez-de-chaussée :

- lots quarante et un à quarante sept : sept emplacement de parking portant, sur le plan du rez-de-chaussée rectifié, les numéros treize à dix neuf. On accède à ces lots par une rampe située le long de la limite nord de l'immeuble donnant sur l'impasse à l'ouest.

A chacun de ces lots est attribué un/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble, soit au total, sept/ deux mille cinquantièmes.

- lot quarante huit : un local commercial avec water-closet, donnant sur l'impasse privée dans la partie ouest. Ce local est contigu au nord de l'escalier B. Ce lot figure sous la lettre A et la teinte bleue au plan du rez-de-chaussée rectifié.

A ce lot sont attribués cinquante cinq/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot quarante neuf : un appartement composé d'un hall, une pièce principale, une cuisine donnant à l'ouest, salle de bains, water-closet. On accède à ce lot par l'entrée B. Ce lot figure sous le numéro un et la teinte rouge au plan du rez-de-chaussée rectifié.

A ce lot sont attribués quarante deux/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot cinquante : un local commercial avec parking incorporé contigu à l'ouest de l'entrée A. Ce lot figure sous la teinte bleue et la lettre B au plan rectifié du rez-de-chaussée.

A ce lot sont attribués cinquante trois/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot cinquante et un : un appartement situé à droite de l'entrée A. Il se compose d'un hall, deux pièces principales donnant sur l'impasse au sud, une cuisine, salle de bains, water-closet. Ce lot figure sous le numéro deux et la teinte jaune du plan rectifié du rez-de-chaussée.

A ce lot sont attribués soixante/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

Au premier étage :

- lot cinquante deux : un appartement ayant sa porte d'entrée au fond du couloir de droite en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, une pièce principale, une cuisine donnant sur l'impasse à l'ouest, deux pièces donnant à l'est, salle de bains, water-closet, placard. On accède à ce lot par l'escalier B. Ce lot figure sous la teinte bleue et le numéro onze au plan du premier étage.

ndp

1
2
3

A ce lot sont attribués quatre vingt cinq/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot cinquante trois : un appartement ayant sa porte d'entrée à droite dans le couloir de droite. Il se compose d'un hall, une pièce et une cuisine donnant à l'est, salle de bains avec water-closet, placard. On accède à ce lot par l'escalier B. Ce lot figure sous la teinte rouge et le numéro douze au plan du premier étage.

A ce lot sont attribués quarante cinq/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot cinquante quatre : un appartement ayant sa porte d'entrée face à la cage de l'escalier. Il se compose d'un hall, une pièce principale, placard et cuisine donnant sur l'impasse à l'ouest, salle de bains, water-closet. On accède à ce lot par l'escalier B. Ce lot figure sous la teinte rouge et le numéro treize au plan du premier étage.

A ce lot sont attribués quarante sept/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot cinquante cinq : un appartement ayant sa porte d'entrée à gauche en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, une pièce principale donnant sur l'impasse à l'ouest, une chambre et cuisine donnant à l'est, salle de bains, water-closet. On accède à ce lot par l'escalier B. Ce lot figure sous la teinte jaune et le numéro quatorze au plan du premier étage.

A ce lot sont attribués soixante dix/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot cinquante six : un appartement ayant sa porte d'entrée à droite en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, placards, deux pièces principales donnant sur l'impasse à l'ouest, une pièce principale et cuisine donnant à l'est, salle de bains, water-closet. On accède à ce lot par l'escalier A. Ce lot figure sous la teinte rouge et le numéro quinze au plan du premier étage.

A ce lot sont attribués quatre vingt quinze/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot cinquante sept : un appartement d'angle ayant sa porte d'entrée face à la cage de l'escalier. Il se compose d'un hall, une pièce donnant sur l'impasse au sud, une pièce d'angle, cuisine donnant sur l'impasse à l'ouest, salle de bains, water-closet, placard. On accède à ce lot par l'escalier A. Ce lot figure sous la teinte bleue et le numéro seize au plan du premier étage.

A ce lot sont attribués soixante cinq/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot cinquante huit : un appartement ayant sa porte d'entrée à gauche de la cage de l'escalier. Il se compose d'un hall, deux pièces principales donnant sur l'impasse au sud, salle de bains et cuisine donnant à l'est, water-closet. On accède à ce lot par

ner

l'escalier A. Ce lot figure sous la teinte jaune et le numéro dix sept au plan du premier étage.

A ce lot sont attribués soixante dix/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

Au deuxième étage :

- lot cinquante neuf : un appartement ayant sa porte d'entrée au fond du couloir de droite. Il se compose d'un hall, une pièce principale et cuisine avec balcon donnant sur l'impasse à l'ouest, placard, deux pièces donnant à l'est, salle de bains, water-closet. On accède à ce lot par l'escalier B. Ce lot figure sous la teinte bleue et le numéro vingt et un au plan du deuxième étage.

A ce lot sont attribués quatre vingt cinq/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot soixante : un appartement ayant sa porte d'entrée au fond à droite en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, une pièce principale et cuisine donnant à l'est, placard, salle de bains avec water-closet. On accède à ce lot par l'escalier B. Ce lot figure sous la teinte rouge et le numéro vingt deux au plan du deuxième étage.

A ce lot sont attribués quarante cinq/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot soixante et un : un appartement ayant sa porte d'entrée face à la cage de l'escalier. Il se compose d'un hall, une pièce principale avec placard donnant sur l'impasse à l'ouest, une cuisine avec balcon donnant sur l'impasse à l'ouest, salle de bains, water-closet. On accède à ce lot par l'escalier B. Ce lot figure sous la teinte rouge et le numéro vingt trois au plan du deuxième étage.

A ce lot sont attribués quarante sept/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot soixante deux : un appartement ayant sa porte d'entrée à gauche en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, une pièce avec balcon donnant sur l'impasse à l'ouest, une pièce et cuisine donnant à l'est, salle de bains, water-closet. On accède à ce lot par l'escalier B. Ce lot figure sous la teinte jaune et le numéro vingt quatre au plan du deuxième étage.

A ce lot sont attribués soixante dix/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot soixante trois : un appartement ayant sa porte d'entrée à droite en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, placards, deux pièces avec balcon donnant sur l'impasse à l'ouest, une pièce et cuisine donnant à l'est, salle de bains, water-closet. On accède à ce lot par l'escalier A. Ce lot figure sous la teinte rouge et le numéro vingt cinq au plan du deuxième étage.

ncp

A ce lot sont attribués quatre vingt quinze/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot soixante quatre : un appartement ayant sa porte d'entrée face à la cage d'escalier. Il se compose d'un hall, une pièce avec balcon donnant sur l'impasse sud, une pièce d'angle, une cuisine avec balcon donnant sur l'impasse à l'ouest, salle de bains, water-closet. On accède à ce lot par l'escalier A. Ce lot figure sous la teinte bleue et le numéro vingt six au plan du deuxième étage.

A ce lot sont attribués soixante cinq/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot soixante cinq : un appartement ayant sa porte d'entrée à gauche en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, deux pièces avec balcon donnant sur l'impasse sud, une cuisine et salle de bains donnant à l'est, water-closet. On accède à ce lot par l'escalier A. Ce lot figure sous la teinte jaune et le numéro vingt sept au plan du deuxième étage.

A ce lot sont attribués soixante dix/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

Au troisième étage

- lot soixante six : un appartement ayant sa porte d'entrée à droite en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, une pièce principale avec terrasse et loggia donnant sur l'impasse à l'ouest, deux pièces, cuisine, salle de bains donnant à l'est, water-closet. On accède à ce lot par l'escalier B. Ce lot figure sous la teinte bleue et le numéro trente et un au plan du troisième étage.

A ce lot sont attribués cent cinq/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot soixante sept : un appartement ayant sa porte d'entrée à gauche en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, une cuisine avec office, grande terrasse, loggia donnant sur l'impasse à l'ouest, deux pièces donnant à l'est, salle de bains, water-closet. On accède à ce lot par l'escalier B. Ce lot figure sous la teinte rouge et le numéro trente deux au plan du troisième étage.

A ce lot sont attribués soixante quinze/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot soixante huit : un appartement ayant sa porte d'entrée à droite en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, placards, deux pièces avec balcon donnant sur l'impasse à l'ouest, une pièce, cuisine donnant à l'est, salle de bains, water-closet. On accède à ce lot par l'escalier A. Ce lot figure sous la teinte rouge et le numéro trente cinq au plan du troisième étage.

A ce lot sont attribués quatre vingt quinze/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

nar

- lot soixante neuf : un appartement ayant sa porte d'entrée face à la cage de l'escalier. Il se compose d'un hall, une pièce avec balcon donnant sur l'impasse sud, un living d'angle, une cuisine avec balcon donnant sur l'impasse à l'ouest, salle de bains donnant sur l'impasse à l'ouest, water-closet. On accède à ce lot par l'escalier A. Ce lot figure sous la teinte bleue et le numéro trente six au plan du troisième étage.

A ce lot sont attribués soixante cinq/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot soixante dix : un appartement ayant sa porte d'entrée à gauche en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, deux pièces avec balcon donnant sur l'impasse sud, cuisine et salle de bains donnant à l'est, water-closet. On accède à ce lot par l'escalier A. Ce lot figure sous la teinte orange et le numéro trente sept au plan du troisième étage.

A ce lot sont attribués soixante dix/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

Au quatrième étage

- lot soixante et onze : un appartement ayant sa porte d'entrée à droite en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, placards, deux pièces avec balcon donnant sur l'impasse à l'ouest, une pièce, cuisine donnant à l'est, salle de bains, water-closet. On accède à ce lot par l'escalier A. Ce lot figure sous la teinte rose et le numéro quarante cinq au plan du quatrième étage.

A ce lot sont attribués quatre vingt quinze/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot soixante douze : un appartement ayant sa porte d'entrée face à la cage de l'escalier. Il se compose d'un hall, une pièce avec balcon donnant sur l'impasse sud, une pièce d'angle, cuisine avec balcon donnant sur l'impasse à l'ouest, salle de bains donnant sur l'impasse à l'ouest, water-closet, placards. On accède à ce lot par l'escalier A. Ce lot figure sous la teinte verte et le numéro quarante six au plan du quatrième étage.

A ce lot sont attribués soixante cinq/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot soixante treize : un appartement ayant sa porte d'entrée à gauche en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, deux pièces avec balcon donnant sur l'impasse sud, cuisine, salle de bains donnant à l'est, water-closet. On accède à ce lot par l'escalier A. Ce lot figure sous la teinte jaune et le numéro quarante sept au plan du quatrième étage.

A ce lot sont attribués soixante dix/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

ndp 

Au cinquième étage

- lot soixante quatorze : un appartement ayant sa porte d'entrée à droite en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, une pièce et salle de bains avec terrasse donnant sur l'impasse à l'ouest, water-closet, placards, une pièce et cuisine avec terrasse donnant à l'est. On accède à ce lot par l'escalier A. Ce lot figure sous la teinte bleue et le numéro cinquante et un au plan rectifié du cinquième étage.

A ce lot sont attribués soixante dix/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot soixante quinze : un appartement ayant sa porte d'entrée à gauche en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, une pièce principale donnant sur l'impasse à l'ouest, une pièce donnant sur l'impasse sud, cuisine, salle de bains, water-closet, placards et grande terrasse entourant l'appartement dans sa partie est-sud et ouest. On accède à ce lot par l'escalier A. Ce lot figure sous la teinte rose et le numéro cinquante deux au plan rectifié du cinquième étage.

A ce lot sont attribués soixante quinze/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

- lot soixante seize : le droit de construire à partir du rez-de-chaussée, la bande de terrain se trouvant au nord du corps de bâtiment et la mitoyenneté du mur Nord dudit bâtiment. Ce droit ne pourra s'exercer qu'au cas d'entente entre le propriétaire du lot soixante seize et de la propriété sise au nord de celle objet des présentes. Actuellement cette bande de terrain sert d'accès aux parkings se trouvant à l'est du bâtiment. S'il était fait usage du droit qui constitue le présent lot, il devrait être aménagé un autre accès aux dits parkings. Cet accès contournerait le bâtiment à construire, ensuite de celui objet des présentes au nord.

En outre, en cas de construction dudit bâtiment, le propriétaire du présent lot pourra, avec l'accord du propriétaire des lots trente trois et trente quatre, utiliser le couloir de circulation au sous-sol côté Est, pour desservir le sous-sol dudit bâtiment.

Les charges incombant aux propriétaires des lots trente trois et trente quatre incomberaient alors au propriétaire du bâtiment voisin dont s'agit.

- A ce lot sont attribués les cinquante/deux mille cinquantièmes de la copropriété du sol de l'entier immeuble.

nr

Tableau récapitulatif. – L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret 59-90 du 7 janvier 1959 et n° 79-405 du 21 mai 1979

Numéros des lots	Escalier	Étage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol (en 2 050e)
1 à 11	B	Sous-sol	Caves	1/2 050 chacun
12 à 27	A	Sous-sol	Caves	1/2 050 chacun
28 à 39	A	Sous-sol	Parking	1/2 050 chacun
40	A	Sous-sol	Cave	5/2 050
41 à 47	B	Rez-de-chaussée	Parking	1/2 050 chacun
48	B	Rez-de-chaussée	Local commercial	55/2 050
49	B	Rez-de-chaussée	Appartement	42/2 050
50	A	Rez-de-chaussée	Local commercial	53/2 050
51	A	Rez-de-chaussée	Appartement	60/2 050
52	B	1 ^{er} étage	Appartement	85/2 050
53	B	1 ^{er} étage	Appartement	45/2 050
54	B	1 ^{er} étage	Appartement	47/2 050
55	B	1 ^{er} étage	Appartement	70/2 050
56	A	1 ^{er} étage	Appartement	95/2 050
57	A	1 ^{er} étage	Appartement	65/2 050
58	A	1 ^{er} étage	Appartement	70/2 050
59	B	2 ^{ème} étage	Appartement	85/2 050
60	B	2 ^{ème} étage	Appartement	45/2 050
61	B	2 ^{ème} étage	Appartement	47/2 050
62	B	2 ^{ème} étage	Appartement	70/2 050
63	A	2 ^{ème} étage	Appartement	95/2 050
64	A	2 ^{ème} étage	Appartement	65/2 050
65	A	2 ^{ème} étage	Appartement	70/2 050
66	B	3 ^{ème} étage	Appartement	105/2 050
67	B	3 ^{ème} étage	Appartement	75/2 050
68	A	3 ^{ème} étage	Appartement	95/2 050
69	A	3 ^{ème} étage	Appartement	65/2 050
70	A	3 ^{ème} étage	Appartement	70/2 050
71	A	4 ^{ème} étage	Appartement	95/2 050
72	A	4 ^{ème} étage	Appartement	65/2 050
73	A	4 ^{ème} étage	Appartement	70/2 050
74	A	5 ^{ème} étage	Appartement	75/2 050
75	A	5 ^{ème} étage	Appartement	75/2 050
76			Droit de construire	50/2 050

ncf

III - Plans

La désignation des parties divisées telle qu'elle vient d'être rapportée figure dans les plans qui sont demeurés annexés au règlement de copropriété établi le 1er avril 1965 par Maître CASSINI, notaire à Levens.

Il est indiqué que les côtes figurant sur ces plans ne sont données qu'à titre indicatif et que les propriétaires ne pourront élever aucune réclamation au cas où les dimensions réelles des locaux ne correspondraient pas exactement aux côtes de ces plans.

IV - Origine de propriété, servitudes, charges diverses, mitoyenneté

Il est renvoyé aux énonciations contenues dans le règlement de copropriété établi le 1er avril 1965 par Maître CASSINI, notaire à Levens.

VI - Détermination des quotes-parts des parties communes

Conformément aux prescriptions de l'article 10, dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les quotes-parts attribuées aux lots désignés dans l'état description de division ont été déterminées en fonction des superficies et volumes de chaque lot privatif.

La répartition des charges communes générales visées à l'article 28 du présent règlement, sera faite entre les lots au prorata de leur quote-part ci-dessus.

La répartition des autres charges sera faite en fonction de leur utilité selon le critère de l'article 10 alinéa 1 de la loi et calculée comme indiqué aux articles 30 et suivants du règlement.

Chapitre 2 : Parties communes et parties privatives

I) Définition des parties communes

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droit afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent, notamment, la totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain en ceux compris les sols des parties construites de la cour et des jardins ;

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non ;

Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols ;

Les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;

nap



Les souches de cheminées ;

Les conduits de fumées (coffre et gaines), les têtes de cheminées ;

Les tuyaux d'aération des toilettes et ceux des ventilations des salles de bains ;

Les ornements des façades, les balcons et loggias (à l'exclusion des gardes corps, balustrades et barres d'appui et du revêtement du sol) ;

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leur cages et paliers ;

Les descentes, couloirs et dégagement des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustible ;

Les rampes d'accès, couloirs de circulation, poste de lavage et tous autres dégagement de gaz ;

La loge du concierge et les autres locaux communs ;

La chaudière et les appareils de chauffage central, de service d'eau chaude et de climatisation ;

Les transformateurs, l'ascenseur, les câbles et machines ;

Les tuyaux de chutes et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ;

Les conduits de tout à l'égout, les gaines de vides ordures, les gaines et branchement d'égout ;

Les conduites, prises d'air, canalisation, colonne montante et descendante d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf, toutefois, les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux indépendants et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) ;

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, la cave à mazout, les glaces, tapis, ornements divers, paillasons (mais non les tapis brosse des portes palières qui sont parties privatives) ;

Les installations de raccordement à un réseau câblé de télévision, situé dans les parties communes ;

L'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusions et télévisions ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Certaines parties communes de l'immeuble peuvent toutefois faire l'objet d'un droit privatif d'usage au profit de copropriétaires, comme indiqué ci-après, article 27.

ndp

Les éléments d'équipement tels que chauffage central, ascenseur, vide-ordures, appartiendront en commun aux copropriétaires qui en ont l'usage dans la proportion où les charges en sont supportées en vertu de répartitions propres, telles qu'elles figurent dans ce règlement.

Accessoires aux parties communes

Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

Le droit de surélever les bâtiments et d'en affouiller le sol ;

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour ou jardin, qui sont chose commune,

Le droit d'affouiller ces cours et jardins ;

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Les parties communes et les droits qui leurs sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

II - Définition des parties privatives

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Elles comprennent donc :

- les plafonds et les parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvres, qui sont parties communes),
- les carrelages, dalles et tous autres revêtements de sol ;
- les cloisons intérieures (mais non les gros murs et les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes ;
- les parties palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants ;
- les appuis de fenêtres, les garde corps, balustrades et barres d'appuis des balcons ainsi que le revêtement de ces derniers ;
- les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;
- les canalisations intérieures et les radiateurs des chauffages central ;
- les installations sanitaires des salles de bains, cabinet de toilettes et wc ;
- les installations de la cuisine, évier, vidoirs et des vides ordures, etc... ;
- les placards et penderies ; l'encadrement et le dessus des cheminées ;
- les glaces, papiers, peintures et décors ;
- Pour les magasins au rez-de-chaussée, constituent des parties privatives également les devantures, vitrines, rideaux de fer et stores.

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Il est précisé que les séparations entre appartements, quant elles ne font pas partie du gros œuvre, et les séparations des caves, sont mitoyennes entre les copropriétaires et voisins.

nap

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

2^{ème} PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE 1^{er} : CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

Chapitre 1^{er} : Destination de l'Immeuble

Article 1

Tout copropriétaire sera responsable, à l'égard de tout autre copropriétaire de l'immeuble, des troubles de jouissance, des fautes, négligences ou des infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, les locataires ou occupants quelconques de ses locaux seraient directement ou indirectement, les auteurs.

Tout copropriétaire devra donc imposer, le respect des prescriptions du présent chapitre aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux (sans que, pour autant, soit dégagé de sa propre responsabilité).

Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps, devenir un droit acquis.

La responsabilité du syndicat ne pourra être recherchée en cas de vol, d'actions délictueuses ou criminelles commises dans l'immeuble.

L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation. Toutefois, les boutiques situées au rez-de-chaussée et formant les lots n° 48 et 50 pourront être utilisées à usage commercial sous les réserves énoncées ci-après.

L'état descriptif de division ci-inclus, dont chaque copropriétaire a eu connaissance et accepté les termes, a même valeur contractuelle que le règlement lui-même ; il détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

Chapitre 2: Usage des parties privatives

Article 2

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble ni de porter atteinte à sa destination.

Article 3

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement, à l'exclusion de toute utilisation industrielle, commerciale ou artisanale et, notamment, de tout commerce de location meublée et à l'exception des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée qui

NDP

pourront être occupés commercialement, pourvu que le commerce exploité dans les lieux ne constitue pas un établissement dangereux ou insalubre. L'exercice des professions libérales est toutefois toléré dans les appartements, à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble. Sont ainsi exclues les professions bruyantes, telles que l'enseignement de la musique ou de la danse.

Article 4 . – Locations

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble.

Les baux et engagements de locations devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Article 5 . – Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

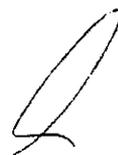
Les tapis-brosses, s'il en existe sur les parties d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

Article 6 . – Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les balcons et terrasse en façade.

ner



Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, ni débris ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Article 7 . – Bruits

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes HI-FI, des électrophones, magnétophones et magnétoscopes, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Article 8 . – Animaux

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les animaux ne devront errer dans les parties communes.

Article 9 . – Antennes

Une antenne collective de télévision est installée sur le toit de l'immeuble.

La pose des antennes individuelles ne peut se faire que sur le toit et sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Les honoraires de l'homme de l'art sont à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

La pose d'une station radioélectrique servant de relais pour les communications téléphoniques est absolument interdite.

Le raccordement de chaque appartement à l'antenne collective ou au raccordement à un réseau câblé de télévision qui serait installé dès à présent ou ultérieurement devra être réalisé aux frais de son propriétaire.

mar

Article 10 . – Enseignes. Plaques

Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade du bâtiment est strictement interdite sans l'autorisation de l'assemblée générale.

Toutefois, les copropriétaires ou occupants des magasins situés au rez-de-chaussée pourront apposer une enseigne à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elle peut être apposée.

Article 11 . – Réparations et entretien (accès des ouvriers)

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens ou ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Article 12 . – Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de WC devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Article 13 . – Radiateurs

Chaque copropriétaire ne pourra, sans l'autorisation du syndic, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe, ni augmenter le nombre de ces radiateurs.

En cas d'autorisation, la quote-part de charges de chauffage afférente au lot concerné sera modifiée en conséquence.

Article 14 . – Chauffage

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation de poêles à combustion lente est interdite.




Article 15 . – Ramonage

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage.

Ils ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés ou comme gaines de ventilation.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par le feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Article 16 . – Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous les affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

En cas de travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble ou, plus généralement, intéresser toute chose ou partie commune, ou encore une partie privative dont il ne serait pas propriétaire, le copropriétaire devra, au préalable, en aviser le syndic; celui-ci pourra exiger qu'ils soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Tous autres travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale, comme il est dit ci-après.

Les caves ne pourront être utilisées que par l'un des copropriétaires ou locataires des logements ou boutiques.

Article 17 . – Surcharge des planchers

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

Article 18 . – Responsabilité

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Chapitre III. – Usage des parties communes**Article 19**

na

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Article 20

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale. Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Article 21

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter les approvisionnements, quels qu'ils soient. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage sans l'autorisation du syndic.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Les tapis des escaliers pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit à l'article 10 ci-dessus.

ner

Le syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées au même article.

Par ailleurs, il pourra être tolérée l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Article 22

Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

Les ordures ménagères seront sorties uniquement le soir après 19h00 et, en tout état de cause, dans le respect des règlements de police.

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Article 23

Les copropriétaires pourront sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée générale procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

Article 24

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Article 25 . – Responsabilité

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

Article 26 . – État de carence

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

na

Article 27 . – Parties communes réservées à un usage privatif

Lorsque certaines parties communes sont, en raison de leur configuration ou de leur situation dans l'immeuble, susceptibles d'être utilisées à titre privatif par certains copropriétaires, telles que cour, jardin, terrasses et balcons, l'attribution de ce droit exclusif ne peut être accordée que par l'assemblée générale statuant dans les conditions exposées à l'article 82 ci-après.

TITRE II : CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE - ÉTAT DE REPARTITION DES CHARGES

Chapitre Ier. – Charges générales et spéciales

a) Définition

Article 28

Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens des articles 36 et suivants du présent règlement, c'est-à-dire :

1° Les impôts, contributions et taxes, sous quelque 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 dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires ;

• 2° Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes ;

• 3° Les salaires du gardien éventuel avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage), et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;

• 4° Les primes d'assurances souscrites par le syndicat ;

• 5° Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux couloirs et corridors communs, à la loge du concierge et ses dépendances, et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs ;

• 6° Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des WC, et celles nécessaires aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être

map



exactement déterminée ;

•7° Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative ;

•8° Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives ;

•9° Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des éventuelles entrées et cours communes ainsi que les charges de chauffage visées à l'article 31 ci-après ;

•10° L'achat, l'entretien et le remplacement des divers ustensiles nécessaires au gardien, pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble ;

•11° 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.

Article 28bis

Les dépenses d'entretien et de réparation de chacun des escaliers et cages d'escaliers, hall d'entrée, portes, décoration et éclairage, vide-ordures et poubelles, y compris les tapis d'escalier (mais à l'exclusion des tapis des portes palières, qui sont personnels aux copropriétaires), seront supportés séparément par les copropriétaires utilisant l'escalier A pour les dépenses de l'escalier A et par les copropriétaires utilisant l'escalier B pour les dépenses de l'escalier B.

b) Répartition

Article 29

Les charges communes générales et spéciales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot.

En particulier, les charges communes générales seront réparties comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif suivant.

Lot n° 1	Un/deux millièmes
Lot n° 2	Un/deux millièmes
Lot n° 3	Un/deux millièmes
Lot n° 4	Un/deux millièmes
Lot n° 5	Un/deux millièmes

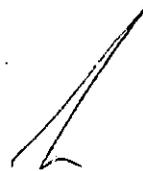
map

Lot n° 6	Un/deux millièmes
Lot n° 7	Un/deux millièmes
Lot n° 8	Un/deux millièmes
Lot n° 9	Un/deux millièmes
Lot n° 10	Un/deux millièmes
Lot n° 11	Un/deux millièmes
Lot n° 12	Un/deux millièmes
Lot n° 13	Un/deux millièmes
Lot n° 14	Un/deux millièmes
Lot n° 15	Un/deux millièmes
Lot n° 16	Un/deux millièmes
Lot n° 17	Un/deux millièmes
Lot n° 18	Un/deux millièmes
Lot n° 19	Un/deux millièmes
Lot n° 20	Un/deux millièmes
Lot n° 21	Un/deux millièmes
Lot n° 22	Un/deux millièmes
Lot n° 23	Un/deux millièmes
Lot n° 24	Un/deux millièmes
Lot n° 25	Un/deux millièmes
Lot n° 26	Un/deux millièmes
Lot n° 27	Un/deux millièmes
Lot n° 28	Un/deux millièmes
Lot n° 29	Un/deux millièmes
Lot n° 30	Un/deux millièmes
Lot n° 31	Un/deux millièmes
Lot n° 32	Un/deux millièmes



Lot n° 33	Un/deux millièmes
Lot n° 34	Un/deux millièmes
Lot n° 35	Un/deux millièmes
Lot n° 36	Un/deux millièmes.
Lot n° 37	Un/deux millièmes
Lot n° 38	Un/deux millièmes
Lot n° 39	Un/deux millièmes
Lot n° 40	Un/deux millièmes
Lot n° 41	Un/deux millièmes
Lot n° 42	Un/deux millièmes
Lot n° 43	Un/deux millièmes
Lot n° 44	Un/deux millièmes
Lot n° 45	Un/deux millièmes
Lot n° 46	Un/deux millièmes
Lot n° 47	Un/deux millièmes
Lot n° 48	Cinquante cinq/deux millièmes
Lot n° 49	Quarante deux/deux millièmes
Lot n° 50	Cinquante trois/deux millièmes
Lot n° 51	soixante/deux millièmes
Lot n° 52	Quatre vingt cinq/deux millièmes
Lot n° 53	Quarante cinq/deux millièmes
Lot n° 54	Quarante sept/deux millièmes
Lot n° 55	Soixante dix/deux millièmes
Lot n° 56	Quatre vingt quinze/deux millièmes
Lot n° 57	Soixante cinq/deux millièmes
Lot n° 58	Soixante dix/deux millièmes
Lot n° 59	Quatre vingt cinq/deux millièmes

nez



Lot n° 60	Quarante cinq/deux millièmes
Lot n° 61	Quarante sept/deux millièmes
Lot n° 62	Soixante dix/deux millièmes
Lot n° 63	Quatre vingt quinze/deux millièmes
Lot n° 64	Soixante cinq/deux millièmes
Lot n° 65	Soixante dix/deux millièmes
Lot n° 66	Cent cinq/deux millièmes
Lot n° 67	Soixante quinze/deux millièmes
Lot n° 68	Quatre vingt quinze/deux millièmes
Lot n° 69	Soixante cinq/deux millièmes
Lot n° 70	Soixante dix/deux millièmes
Lot n° 71	Quatre vingt quinze/deux millièmes
Lot n° 72	Soixante cinq/deux millièmes
Lot n° 73	Soixante dix/deux millièmes
Lot n° 74	Soixante dix/deux millièmes
Lot n° 75	Soixante quinze/deux millièmes

Chapitre II. – Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement commun

I. – Frais de chauffage collectif

a) Définition

Article 30

Ces frais comprennent la totalité des dépenses exposées pour assurer le chauffage de l'immeuble (combustible, énergie consommée, coût de l'entretien, de la réparation et même de remplacement des installations de chauffage relevant des parties communes, même se trouvant à l'intérieur des parties privées, ainsi que le coût du personnel ou de l'entreprise chargée de ce service, en ce compris les charges sociales et taxes y afférentes).

Il est toutefois précisé que ces charges étaient divisées en deux parties : la série A et la série B.

La série A est celle prévue à l'ancien règlement de copropriété qui était appliquée dans la

map



mesure où le lot Cinquante, situé au rez-de-chaussée, ne comportait aucun radiateur et était utilisé comme entrepôt.

La destination de ce lot ayant été modifiée par la suite et la pose de radiateurs s'étant avérée nécessaire, la série B, reportée à l'article suivant, est aujourd'hui automatiquement applicable.

b) Répartition

Article 31

Les frais de chauffage seront répartis entre les copropriétaires des lots de l'immeuble en fonction de la surface et du volume de chaque lot, sauf pour le lot quarante huit pour lequel les tantièmes ont été calculées en tenant compte du fait qu'il est équipée d'un seul radiateur, le tout dans les proportions indiquées dans l'état de répartition ci-après :

- Lot n° 48	vingt huit/deux millièmes
- Lot n° 49	cinquante quatre/ deux millièmes
- Lot n° 50	quatre vingt six/deux millièmes
- Lot n° 51	soixante treize/deux millièmes
- Lot n° 52	quatre vingt sept/deux millièmes
- Lot n° 53	quarante deux/ deux millièmes
- Lot n° 54	quarante cinq/ deux millièmes
- Lot n° 55	soixante douze/ deux millièmes
- Lot n° 56	quatre vingt dix neuf/ deux millièmes
- Lot n° 57	soixante sept/ deux millièmes
- Lot n° 58	soixante et onze/ deux millièmes
- Lot n° 59	quatre vingt sept/ deux millièmes
- Lot n° 60	quarante deux/ deux millièmes
- Lot n° 61	quarante cinq/ deux millièmes
- Lot n° 62	soixante douze/ deux millièmes
- Lot n° 63	quatre vingt dix neuf/ deux millièmes
- Lot n° 64	soixante sept/ deux millièmes
- Lot n° 65	soixante et onze/ deux millièmes

map

- Lot n° 66	cent dix/ deux millièmes
- Lot n° 67	soixante douze/ deux millièmes
- Lot n° 68	quatre vingt dix neuf/ deux millièmes
- Lot n° 69	soixante sept/ deux millièmes
- Lot n° 70	soixante et onze/ deux millièmes
- Lot n° 71	quatre vingt dix neuf/ deux millièmes
- Lot n° 72	soixante sept/ deux millièmes
- Lot n° 73	soixante et onze/ deux millièmes
- Lot n° 74	soixante sept/ deux millièmes
- Lot n° 75	soixante dix/deux millièmes

Les charges de chauffage doivent être acquittées par les copropriétaires des locaux desservis par l'installation commune, même s'ils se chauffent par leurs propres moyens ou s'ils déclarent ne pas vouloir être chauffés, ou encore s'ils sont temporairement absents au cours d'une campagne de chauffe.

Aucune exception ne peut être admise à la contribution des copropriétaires dans ces dépenses.

Les dépenses de chauffage des parties communes de l'immeuble, calculées au prorata de la surface de chauffé de ces parties communes, constituent des charges générales réparties entre les copropriétaires dans les conditions prévues à l'article 28bis ci-dessus.

II. – Frais d'eau chaude

Article 32

Les propriétaires de chaque lot pourvoient individuellement aux installations et frais correspondants pour la production d'eau chaude.

III. – Dépenses d'eau froide

Article 33

1) Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les copropriétaires et le gardien, ainsi que pour l'entretien des parties communes de l'immeuble.

Elles seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des consommations relevées dans chaque lot, le coût de location de chaque compteur étant supporté par le copropriétaire du lot où il aura été installé.

map

IV. – Charges d'ascenseur et d'escaliers**Article 34**

Les charges relatives à l'ascenseur et aux escaliers comprennent :

L'entretien, les réparations et même le remplacement de l'ascenseur, de ses agrès et accessoires, ainsi que les dépenses de fonctionnement de cet appareil (consommation d'électricité, location de compteurs, révision périodique) ;

L'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur ;

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers ;

L'entretien, la réparation et éventuellement, le remplacement des tapis d'escaliers (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires).

Article 35

Les charges d'ascenseur seront réparties entre les propriétaires des lots numéros, 56, 57, 58, 63, 64, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 et 75, auxquels on a accès par l'escalier A, dans les proportions suivantes :

1er étage :

Lot n° 56 soixante quinze/millièmes, ci 75/1 000e.

Lot n° 57 cinquante cinq/millièmes, ci 55/1 000e.

Lot n° 58 cinquante cinq/millièmes, ci 55/1 000e.

2e étage :

Lot n° 63 quatre vingt/millièmes, ci 80/1 000e.

Lot n° 64 soixante /millièmes, ci 60/1 000e.

Lot n° 65 soixante /millièmes, ci 60/1 000e.

3e étage :

Lot n° 68 quatre vingt cinq /millièmes, ci 85/1 000e.

Lot n° 69 soixante cinq/millièmes, ci 65/1 000e.

Lot n° 70 soixante cinq/millièmes, ci 65/1 000e.

4e étage :

Lot n° 71 quatre vingt dix/millièmes, ci 90/1 000e.

map

Lot n° 72 soixante dix/millièmes, ci 70/1 000e.

Lot n° 73 soixante dix/millièmes, ci 70/1 000e.

5e étage :

Lot n° 74 quatre vingt cinq/millièmes, ci 85/1 000e.

Lot n° 75 quatre vingt cinq /millièmes, ci 85/1 000e.

Les lots non visés dans la présente répartition n'y participeront pas.

Article 35bis

Les charges concernant l'escalier A seront supportée par les copropriétaires accédant à leur lot par l'escalier A. les charges concernant l'escalier B seront supportées par les copropriétaires accédant à leur lot par l'escalier B.

Chapitre III. – Dispositions diverses

Article 36 . – Balcons et terrasses

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection – notamment les dépenses d'étanchéité – constitueront des charges communes au sens de l'article 28 ci-dessus.

Article 37 . – Cloisons mitoyennes

Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs – qui font l'objet d'une mitoyenneté – seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre non imputables à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales au sens de l'article 28 ci-dessus.

Article 38 . – Ramonage

Les frais de ramonage seront à la charge des seuls copropriétaires utilisant les conduits de fumée équipant leurs locaux, proportionnellement au nombre de conduits utilisés.

Article 39 . – Reprise des vestiges

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

nap

Chapitre IV. – Règlement des charges. Provisions. Garanties

Article 40

Les copropriétaires doivent verser au syndic :

1° Dans le cas où il serait décidé d'autoriser le Syndic à ouvrir un compte séparé au nom du syndicat, une avance de trésorerie permanente dont le montant est égal à 1/6 du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale ;

2° Une provision égale au quart du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale, exigible le premier jour de chaque trimestre. Cette provision permet de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble ;

3° Des provisions destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale concernant les travaux n'entrant pas dans la définition des dépenses énoncées au 2° ci-dessus, et qui seront exigibles dans les conditions fixées par l'assemblée générale ;

4° Des provisions spéciales votées en vue des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et éléments d'équipement collectif, à exécuter dans les trois années à échoir et non encore décidés ;

5° Les avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée.

D'autre part, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Article 41

Pour les provisions visées au 2° de l'article précédent, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Pour les autres provisions prévues au précédent article, les versements devront être effectués dans le délai de 30 jours de la demande qui en sera faite par le syndic lors de l'appel de fonds.

Passé ces délais d'exigibilité, les sommes dues seront majorées d'une pénalité de 10%, qui remplace les intérêts au taux légal (tant que ce taux restera inférieur à 10%) au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Si le taux de l'intérêt légal dépasse 10%, la pénalité ne sera plus appliquée et les sommes dues seront majorées des seuls intérêts au taux légal au profit du syndicat.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour pallier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux constatée par



l'assemblée générale.

Article 42

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit à disposition du syndic. Il sera, en outre, garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et, en cas de vente du lot, par le privilège spécial immobilier visé à l'article 19-1 de ladite loi.

Toute somme due sera majorée d'une pénalité de 10%, qui remplace les intérêts au taux légal (tant que ce taux restera inférieur à 10%) au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Si le taux de l'intérêt légal dépasse 10%, la pénalité ne sera plus appliquée et les sommes dues seront majorées des seuls intérêts au taux légal au profit du syndicat.

Pour l'exercice de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

Article 43

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat.

En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis et leurs héritiers et représentant seront solidairement et indivisiblement responsables, vis à vis du Syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et usufruitiers seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

TITRE III : MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS

Chapitre I. – Opposabilité du règlement aux tiers

Article 44

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables aux dits ayants cause, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

nez



Chapitre II. – Mutations de propriété

I. – Contribution aux charges

Article 45. – Mutation à titre onéreux

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement de toutes sommes mises en recouvrement postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds antérieurs à cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs, et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau propriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Article 46. – Mutation par décès

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, d'une cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

II. – Formalités

A. – Information des parties

Article 47

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté conforme aux dispositions de l'article 5 du décret du 17 mars 1967 n° 67-223.

La réquisition de délivrer cet état peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

B. – Mention de la superficie du lot vendu (Loi du 10 juill. 1965, art. 46)

ner



Article 48

Il est rappelé que le vendeur de lot est tenu d'en garantir la superficie dans les conditions prévues à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et au décret d'application du 23 mai 1997.

C. – Droit d'opposition au paiement du prix**Article 49**

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndic, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence du notaire dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues 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.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 1° bis du Code civil.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions prévues ci-dessus, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

D. – Notification des mutations. Élection de domicile**Article 50**

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 46 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Article 51

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, sera notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

nap

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 70 du présent règlement.

Le nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit sur un lot ou une fraction de lot sera tenu de notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

Chapitre III. – Indivision. Usufruit

I. – Indivision

Article 52

Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II. – Usufruit

Article 53

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-proprétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis-à-vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à l'article ci-dessus.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-proprétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

III. – Notifications

Article 54

Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-proprété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 51 ci-dessus.

Chapitre IV. – Hypothèques

Article 55

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 115 et 116 du présent règlement. 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

n2p

l'article 127, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L. 121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu 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 ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

Chapitre V. – Locations

Article 56

Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à la destination de l'immeuble et des lieux loués, et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement.

Article 57

Le copropriétaire devra, quinze jours au moins avant la mise à disposition des lieux, prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au syndic d'exercer, éventuellement, le privilège mobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

L'entrée de l'immeuble pourra être refusée au locataire tant que le copropriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic, dans les conditions ci-dessus, de la location par lui consentie.

Article 58

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

Article 59

Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

Chapitre V. – Modification des lots

Article 60

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer aux dispositions de l'article 16 du présent règlement.

Article 61




Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 80 du présent règlement.

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, ainsi que de l'état de répartition des charges.

Article 62

Au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1° Au syndic ;

2° Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour qu'il en effectue le dépôt au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

TITRE IV : ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Chapitre Ier. – Syndicat

Article 63

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il ne peut modifier le présent règlement de copropriété.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner à ce syndicat la forme coopérative.

Article 64

MSP

Les décisions de la compétence du syndicat seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Chapitre II. – Assemblées Générales

I. – Époque des réunions

Article 65

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie par le syndic de sa propre initiative ou à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

II. – Convocations

A. – Initiative des convocations

Article 66

L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Si la mise en demeure ainsi effectuée au syndic reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut saisir le président du tribunal de grande instance statuant en matière de référé afin d'habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale.

B. – Délai de convocation

Article 67

Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, à leur domicile réel ou à un domicile élu par eux et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leurs destinataires au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi de lettres

mar



recommandées aux copropriétaires ayant élargé au moins quinze jours avant la réunion, ou huit jours en cas d'urgence.

Le délai de quinze jours pourra toutefois être réduit à huit jours en cas d'urgence ou lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 81 du présent règlement 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.

C. – Destinataires des convocations

Article 68

Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.

Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

Article 69

Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.

À cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée générale, et à la demande de ces derniers, les noms et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

À l'égard du syndic, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

Article 70

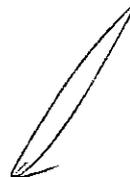
Les mutations de propriété ne sont opposables au syndic qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.

En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.

En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 76 ci-après.

En cas d'usufruit d'un lot, elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncée au syndic, ou, à défaut à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment

ner



notifiée au syndic.

D. – Lieu et date de réunion

Article 71

L'assemblée générale tient ses réunions à Nice, commune de la situation de l'immeuble.

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion dans cette commune.

Le délai de convocation prévu à l'article 67 peut être réduit à huit jours et les notifications visées à l'article 72 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 81 du présent règlement 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.

E. – Contenu des convocations

Article 72

Les convocations contiennent l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1° Le compte de l'exercice écoulé et la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, le montant du solde de ce compte, 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 présent règlement de copropriété, de l'état descriptif de division ou de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes ;

4° Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché ;

5° Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur la constitution de provisions spéciales pour travaux à venir, sur une délégation de pouvoir, sur une autorisation de travaux à un copropriétaire, sur la réalisation d'améliorations à l'immeuble et sur l'autorisation à donner au syndic pour agir en justice ;

6° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire en vertu du montant des marchés et des contrats tel qu'il a été arrêté par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25.

nsp



F. – Ordre du jour complémentaire**Article 73**

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent demander au Syndic ou à la personne qui convoque l'assemblée générale, la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale.

La personne qui convoque l'assemblée générale porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le Syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Les questions ne figurant pas à l'ordre du jour peuvent être examinées en assemblée générale; mais aucune décision ne peut valablement être prise.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes prévus à l'article 11 du règlement n° 67-223 du 17 mars, 1967, modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

III. – Tenue des assemblées générales**Article 74**

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Le syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 75

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets. Elle indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.

Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée, constitue une annexe du procès-verbal et conservée par le syndic – ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande ; elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

Article 76 – Représentation des copropriétaires

nap



Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Toutefois aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisi, soit, à défaut, par l'usufruitier.

En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.

Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le mandataire à voter, pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

Article 77 . – Vote

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues à l'article 72 du présent règlement auront été régulièrement effectuées. Chaque question fait l'objet d'un vote distinct.

Article 78 . – Procès-verbaux

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès-verbal signé, à la fin de la séance, par le président et par le secrétaire de séance et, le cas échéant, par les scrutateurs.

Le procès-verbal peut être tenu sous forme électronique.

Il indique, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée et leur nombre de voix, ainsi que de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus et de leur nombre de voix.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires 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 et qui peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

nap

Tout copropriétaire peut demander copie du procès-verbal.

IV. – Nombre de voix des copropriétaires

Article 79

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales définies aux articles 34 et 35 du présent règlement, seuls participent au vote les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

V. – Majorités requises pour l'adoption des décisions (application des articles 24 à 26 de la loi)

A. – Décisions ordinaires (L., art. 24)

Article 80

Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution objet du scrutin, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun, et, plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété, autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.

Relève de la présente majorité l'approbation du contrat avec le syndic pour définir ses attributions et sa rémunération.

En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

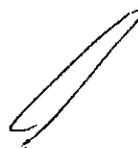
B. – Décisions exigeant la majorité absolue (L., art. 25)

Article 81

L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminé, sauf à propos de l'engagement de

MAP



certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. 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 doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;

f) La modification de la répartition des charges de chauffage collectif, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

g) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans ;

h) La pose, dans les parties communes, de canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat ;

i) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau câblé interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques ;

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaire.

À défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix exprimées des

nap

copropriétaires présents ou représentés, si les conditions prévues à l'article 25-1 de la loi sont remplies.

Pour l'application de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 il est renvoyé à l'article 19 du décret du 17 mars 1967 n° 67-223.

C. – Décisions exigeant la double majorité (L., art. 26)

Article 82

L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

- a) Les actes d'acquisitions immobilières ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 81 d) ci-dessus ;
- b) La modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) Les travaux immobiliers définis aux articles 117 et suivants du présent règlement sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article 26 de la loi ;
- d) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble, ainsi que les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété.

D. – Décisions requérant l'unanimité

Article 83

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, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Article 84

Sous réserve du cas prévu à l'article 81 f, ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

VI. – Effets des décisions

Article 85

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion.

map

Elles seront notifiées aux non-présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Chapitre III. – Syndic

I. – Nomination. Durée des fonctions. Rémunération

Article 86

Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 81 ci-dessus.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic à la majorité de l'article 25. Les fonctions, de celui-ci ne peuvent excéder trois ans, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2, du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Article 87

Faute par l'assemblée générale d'avoir pu procéder à la désignation du syndic, il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Article 88

Dans les autres cas de vacance de la fonction de syndic, un administrateur provisoire devra être désigné par le président du tribunal de grande instance à la demande de tout intéressé, qui sera chargé de réunir l'assemblée générale pour choisir un nouveau syndic.

II. – Attributions

Article 89

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. À ce titre, il 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 en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de

ALP

l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

L'ensemble de ses attributions ainsi que ses honoraires sont définis dans le contrat de syndic que l'assemblée générale doit approuver à la majorité prévue à l'article 81 ci-dessus.

A. – Pouvoirs de gestion et d'administration

Article 90

Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien normal de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante ; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale dans la mesure où les contrats et marchés à intervenir excèdent le seuil financier prévu dans le contrat de syndic.

Il en sera ainsi, notamment, des réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, 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.

L'assemblée générale arrêtera par ailleurs un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical, ou de mettre les entreprises en concurrence.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

Article 91

Le syndic engagera le personnel employé par le Syndicat, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur et la convention collective applicable à ce personnel.

nap



Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Article 92

Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il est prévu à l'article 124 ci-après.

Article 93

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipements communs, soumise à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

Article 94

Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 51 du présent règlement ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fera connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Article 95

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales de copropriétaires et les pièces annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il délivrera des copies ou extraits, qu'il certifiera conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes, du diagnostic technique et du carnet d'entretien.

Article 96

Le syndic est chargé d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément au contenu défini par le décret du 30 mai 2001, qui doit permettre aux copropriétaires et aux acquéreurs éventuels d'être exactement et complètement informés de l'état d'entretien de l'immeuble.

map



Le conseil syndical pourra consulter le carnet d'entretien à tout moment dans les locaux du syndic et les copropriétaires en prendre connaissance selon les modalités à convenir.

Article 97

Le syndic tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion et l'administration de l'immeuble.

Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

Il aura pouvoir d'ouvrir à la demande de l'assemblée générale un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat ; il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

L'assemblée générale déterminera, à la majorité prévue à l'article 81 ci-dessus, dans le contrat avec le syndic, les modalités d'emploi des fonds du syndicat et des intérêts produits.

Article 98

Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Toutefois, le syndic sera autorisé à conserver, une somme de 200 € pour le règlement des dépenses courantes ; ce montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

Article 99

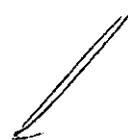
Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, la personne liée au Syndic par un PACS, la personne détenant une participation dans le capital du syndic, une entreprise dans laquelle le syndic ou ses proches détiennent une participation, sont salariés ou préposés ou exercent des fonctions de direction ou de contrôle, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

B. – Pouvoirs d'exécution et de représentation

Article 100

En vertu de ses pouvoirs, le syndic est habilité à agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

map



En conséquence, il pourra prendre seul toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes et voies d'exécution à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot pour laquelle il doit obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

Article 101

Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

À l'occasion de tout litige dont est saisie une juridiction et qui concerne le fonctionnement du syndicat ou dans lequel ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Article 102

Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Article 103

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 81 a), ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

Chapitre IV. – Conseil Syndical

I. – Constitution

Article 104

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical.

L'assemblée générale fixe le nombre de membres du conseil syndical à la majorité de l'article

nap

24 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Article 105

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 81 du présent règlement, pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Article 106

L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et 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.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Article 107

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni 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 ou remises contre émargement; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Article 108

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité des voix et à la condition

map



que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

II. – Mission

Article 109

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire, ainsi qu'il est dit à l'article 90 ci-dessus.

Article 110

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées par l'article 81 du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic ou au lieu arrêté en accord avec lui, 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.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic, et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégations que l'assemblée générale aurait pu

ndp

lui donner.

Chapitre V. – Assurances

Article 111

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité – y compris celle encourue en cas d'incendie – les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Article 112

Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;

2° Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants ;

3° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Article 113

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incombera le paiement des primes correspondantes.

nez



L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

Article 114

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification, ainsi que du paiement de la prime.

Article 115

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 116

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé, le tout sous réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu à l'article L. 121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

Chapitre V. – Travaux immobiliers

I. – Améliorations. Création de nouveaux locaux. Surélévation

Article 117. – Améliorations

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations autres que les travaux énumérés à l'article 81, g, h, i, j, ci-dessus, telles que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Si la majorité requise n'a pas été obtenue, les travaux comportant transformation, addition ou amélioration qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat

ner



représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale convoquée par le syndic qui statue alors à cette dernière majorité.

L'assemblée générale doit également à la même majorité fixer :

- a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article 118 ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée ;
- b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

Article 118

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu soit de l'article précédent, soit de l'article 81 ci-dessus, alinéas c, g, h et i, soit de l'article 82 ci-dessus, alinéa d.

Toutefois, sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux visés aux articles 81 et 117 ci-dessus est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois imparti par l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 aux copropriétaires opposants ou défaillants aux fins d'obtenir l'annulation des décisions prises par l'assemblée générale.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits 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 dégradation, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Article 119

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article 117 ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Article 120

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée

mar

générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal en matière civile. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Article 121

Tout copropriétaire qui entendrait bénéficier du paiement différé dans les conditions précitées devra, sous peine de forclusion, en informer le syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard dans les huit jours suivant la date d'appel de fonds fixée par l'assemblée générale pour le financement des travaux.

Article 122 . – Surélévation - Création de nouveaux locaux

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Article 123

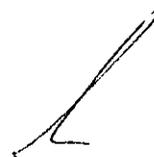
Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés au chapitre 2, paragraphe I –Accessoires aux parties communes, autre que le droit de mitoyenneté devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en 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

map



charges des copropriétaires.

II. - Reconstruction

Article 124

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires sera, dans le délai de deux mois, réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Article 125

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Article 126

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 52 ci-dessus.

La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Article 127

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 117 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 117.

ndp



Article 128

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

- a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes ;
- b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers chaque année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

TITRE V : DISPOSITIONS DIVERSES**1) Litiges****Article 129**

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

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 loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 118 du présent règlement pour les travaux d'amélioration.

2) Modification du règlement de copropriété**Article 130**

map

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Article 131

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

3) Dispositions particulières aux copropriétés en difficulté

Article 132

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat dans les conditions des articles 29-1 à 29-4 de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 62-1 à 62-14 du décret du 17 mars 1967 pour prendre les mesures nécessaires au rétablissement de la copropriété.

4) Publicité foncière

Article 133

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de Nice, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

5) Élection de domicile

Article 134

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de Nice.

nap



PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais du REQUERANT.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

**FRAIS**

LE REQUERANT paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Pages59
- Lettre(s) nulle(s) :0
- Blanc(s) barré(s) :0
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :0
- Chiffre(s) nul(s) :0
- Mot(s) nul(s) :0
- Renvoi(s) :0

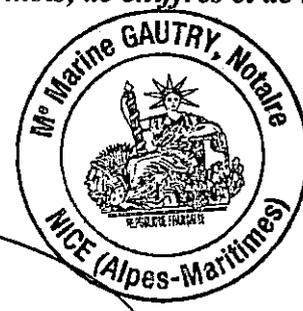
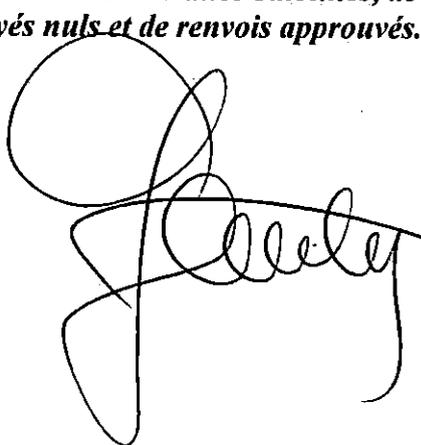
not
h

Mme PROVENZA

Me GAUTRY-BUSCH

COPIE AUTHENTIQUE

Etablie sur SOIXANTE pages, réalisée par reprographie, délivrée et certifiée par le Notaire soussigné membre de la Société Civile Professionnelle titulaire de l'Office Notarial dont le siège est à NICE, 13 rue Masséna, Comme étant la reproduction exacte de l'original, sur lequel est une mention indiquant le nombre de blancs bâtonnés, de mots, de chiffres et de lignes entières, rayés nuls et de renvois approuvés.





PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES COPROPRIETAIRES DU MARDI 22 DECEMBRE 2020

RECOMMANDÉE AR

SDC LE SUD CESSOLE
7 RUE HENRI DE CESSOLE
06100 NICE

Le 22 Décembre 2020 à 15h00, s'est tenue l'Assemblée Générale de la copropriété *LE SUD CESSOLE*, sise 7 Rue Henri de Cessole à Nice, en présence du Président du Conseil Syndical et du Syndic afin de dépouiller les votes par correspondance et de délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la convocation.

La feuille de présence a été émarginée par le Président de séance pour chaque copropriétaire ayant voté par correspondance ou par procuration, et fait ressortir **1 059^e/2 048^e** votants ou représentés.

Ont voté par correspondance : 1 058^e/2 048^e

BOYE (43), SCI CT OFFICE (56), DEVAUX-LOUVET (76), SUCC DUPIN (71), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58), IND KRYACHUN / METLOV (96), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), REBELLI (1), DE REGARD DE VILLENEUVE (1), ROTHWELL PHILIPPE (71), ROTHWELL BRIAN (46), SAINT-DIZIER (66), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), TORRELLI TRISTAN (66), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86)

Sont représentés : 1^e/2 048^e

SDC SUD CESSOLE (1)

Sont absents : 989^e/2 048^e

BELOT (48), BERENGUIER (1), IND BEZ (96), BILLI (1), CLAIREFOND (86), DEPAILLER MICHEL (72), DEPAILLER CHRISTEL (1), DROUIN (48), FOUQUE (1), HARARI (1), HOHA (71), IND JUSTRABO/COLAS (1), LORIETTE (66), MORIZET – VAN ROY (1), NIAVARANI SADREDDIN (46), ORMAIN – CHAUVEAU (62), OUAZANA (66), IND PONS / BASSOUR (71), QUILICHINI (1), REVEL – MOUROZ (3), SCIONTI (77), SUCC TOMASI (72), WALDNER (97)

Après vérifications de la feuille de présence émarginée par chaque copropriétaire ou son mandataire le quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer valablement au titre des articles :

- 24 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par celle du 31 décembre 1985.
- 25 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par celle du 31 décembre 1985.
- 26 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par celle du 31 décembre 1985.
- Unanimité

Résolution n°1**Désignation du président de séance – Art. 24**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de président de séance M. DESVARENNES.

Pour : 905°/1 059°

BOYE (43), SCI CT OFFICE (56), DEVAUX-LOUVET (76), SUCC DUPIN (71), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), REBELLI (1), DE REGARD DE VILLENEUVE (1), ROTHWELL PHILIPPE (71), ROTHWELL BRIAN (46), SAINT-DIZIER (66), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86)

Contre : 96°/1 059°

IND KRYACHUN / METLOV (96)

Abstention : 58°/1 059°

GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58)

La résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolution n°2**Désignation des scrutateurs – Art. 24**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de scrutateur : NEANT

SANS OBJET

Résolution n°3**Désignation du secrétaire de séance – Art. 24**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de secrétaire de séance M. HANOUNE.

Pour : 905°/1 059°

BOYE (43), SCI CT OFFICE (56), DEVAUX-LOUVET (76), SUCC DUPIN (71), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), REBELLI (1), DE REGARD DE VILLENEUVE (1), ROTHWELL PHILIPPE (71), ROTHWELL BRIAN (46), SAINT-DIZIER (66), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86)

Contre : 96°/1 059°

IND KRYACHUN / METLOV (96)

Abstention : 58°/1 059°

GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58)

La résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolution n°4**Approbation des comptes de l'exercice 2019 – Art. 24**

L'Assemblée Générale des copropriétaires, ayant pris connaissance du compte des recettes et des dépenses de l'exercice du 01.01.2019 au 31.12.2019 et de la situation financière au 31.12.2019 pour 52 239, 79€ et de manière générale de l'ensemble des documents et annexes obligatoires adressés à chaque copropriétaire et repris en assemblée, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice.

Pour : 753^e/1 059^e

BOYE (43), SCI CT OFFICE (56), DEVAUX-LOUVET (76), SUCC DUPIN (71), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), REBELLI (1), DE REGARD DE VILLENEUVE (1), ROTHWELL PHILIPPE (71), ROTHWELL BRIAN (46), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1)

Contre : 162^e/1 059^e

IND KRYACHUN / METLOV (96), SAINT-DIZIER (66)

Abstention : 144^e/1 059^e

GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDU (86)

La résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolution n°5**Quitus donné au Syndic CABINET CENTRAL GESTION pour sa gestion pour l'exercice du 01.01.2019 au 31.12.2019 – Art. 24**

L'Assemblée Générale donne quitus au CABINET CENTRAL GESTION pour sa gestion au cours de l'exercice du 01.01.2019 au 31.12.2019.

Pour : 897^e/1 059^e

BOYE (43), SCI CT OFFICE (56), DEVAUX-LOUVET (76), SUCC DUPIN (71), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), REBELLI (1), DE REGARD DE VILLENEUVE (1), ROTHWELL PHILIPPE (71), ROTHWELL BRIAN (46), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDU (86)

Contre : 162^e/1 059^e

IND KRYACHUN / METLOV (96), SAINT-DIZIER (66)

Abstention : 0^e/1 059^e

La résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolution n°6**Renouvellement du contrat de Syndic du CABINET CENTRAL GESTION – Art. 25**

L'Assemblée Générale renouvelle le contrat du CABINET CENTRAL GESTION jusqu'au 31.12.2023.

Pour : 963°/1 059°

BOYE (43), SCI CT OFFICE (56), DEVAUX-LOUVET (76), SUCC DUPIN (71), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), REBELLI (1), DE REGARD DE VILLENEUVE (1), ROTHWELL PHILIPPE (71), ROTHWELL BRIAN (46), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58), SAINT-DIZIER (66), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86)

Contre : 96°/1 059°

IND KRYACHUN / METLOV (96)

Abstention : 0°/1 059°

La résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolution n°7**Approbation du budget de fonctionnement pour l'exercice du 01.01.2021 au 31.12.2021 pour un montant de 54 000€ avec 4 appels de fonds de 13 500€ – Art. 24**

L'Assemblée Générale approuve le budget de fonctionnement prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget détaillé par poste de dépenses a été élaboré par le Syndic pour l'exercice du 01.01.2021 au 31.12.2021 arrêté à la somme de 54 000€ et sera appelée suivant les modalités suivantes : 4 appels de fonds trimestriels de 25% (13 500€) exigibles les 01.01.2021, 01.04.2021, 01.07.2021 et 01.10.2021.

Pour : 905°/1 059°

BOYE (43), SCI CT OFFICE (56), DEVAUX-LOUVET (76), SUCC DUPIN (71), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), REBELLI (1), DE REGARD DE VILLENEUVE (1), ROTHWELL PHILIPPE (71), ROTHWELL BRIAN (46), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), SAINT-DIZIER (66), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86)

Contre : 96°/1 059°

IND KRYACHUN / METLOV (96)

Abstention : 58°/1 059°

GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58)

La résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolution n°8

Approbation du budget de fonctionnement pour l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2022 pour un montant de 54 000€ avec 4 appels de fonds de 13 500€ – Art. 24

L'Assemblée Générale approuve le budget de fonctionnement prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget détaillé par poste de dépenses a été élaboré par le syndic pour l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2022 arrêté à la somme de 54 000€ et sera appelée suivant les modalités suivantes : 4 appels de fonds trimestriels de 25% (13 500€) exigibles les 01.01.2022, 01.04.2022, 01.07.2022 et 01.10.2022.

Pour : 839^e/1 059^e

BOYE (43), SCI CT OFFICE (56), DEVAUX-LOUVET (76), SUCC DUPIN (71), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), REBELLI (1), DE REGARD DE VILLENEUVE (1), ROTHWELL PHILIPPE (71), ROTHWELL BRIAN (46), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86)

Contre : 162^e/1 059^e

IND KRYACHUN / METLOV (96), SAINT-DIZIER (66)

Abstention : 58^e/1 059^e

GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58)

La résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolution sans vote

Information de l'Avocat Me Jean-Marc COHEN concernant la volonté de faire exécuter la réfection de la chaussée 7 Impasse - Rue Henri de Cessole dans le cadre d'un partage avec les différents Syndicats de copropriété et/ou copropriétaires ayant accès sur cette voie.

Résolution n°9

Nomination de l'Avocat Me Jean-Marc COHEN afin de mettre en place la structure juridique nécessaire préalable à la réalisation des travaux de reprise de voirie et trottoir au 7 Impasse – Rue Henri de Cessole – Art. 24

L'Assemblée Générale décide de nommer Me Jean-Marc COHEN en lieu et place de Me GIANQUINTO.

Pour : 783^e/1 059^e

BOYE (43), DEVAUX-LOUVET (76), SUCC DUPIN (71), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), REBELLI (1), DE REGARD DE VILLENEUVE (1), ROTHWELL PHILIPPE (71), ROTHWELL BRIAN (46), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86)

Contre : 276^e/1 059^e

IND KRYACHUN / METLOV (96), SAINT-DIZIER (66), SCI CT OFFICE (56), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58)

Abstention : 0^e/1 059^e

La résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolution n°10**Honoraires de l'Avocat : provision à constituer à hauteur de 2 000€ afin de satisfaire aux différentes démarches liées à la résolution n°9 – Art. 24**

L'Assemblée Générale décide de constituer une provision à hauteur de 2 000€ pour les honoraires de l'Avocat, afin de satisfaire aux différentes démarches liées à la résolution n°9.

Pour : 677^e/1 059^e

BOYE (43), DEVAUX-LOUVET (76), SUCC DUPIN (71), REBELLI (1), DE REGARD DE VILLENEUVE (1), ROTHWELL PHILIPPE (71), ROTHWELL BRIAN (46), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDU (86)

Contre : 382^e/1 059^e

IND KRYACHUN / METLOV (96), SAINT-DIZIER (66), SCI CT OFFICE (56), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106)

Abstention : 0^e/1 059^e

La résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolution n°11**Décision de financement des honoraires de l'Avocat – Art. 24**

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à générer un appel de fonds de 2 000€ au 01.01.2021.

Pour : 677^e/1 059^e

BOYE (43), DEVAUX-LOUVET (76), SUCC DUPIN (71), REBELLI (1), DE REGARD DE VILLENEUVE (1), ROTHWELL PHILIPPE (71), ROTHWELL BRIAN (46), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDU (86)

Contre : 382^e/1 059^e

IND KRYACHUN / METLOV (96), SAINT-DIZIER (66), SCI CT OFFICE (56), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106)

Abstention : 0^e/1 059^e

La résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolution n°12

Afin de compléter les démarches juridiques de l'Avocat, mandat est donné au Syndic pour effectuer l'ensemble des recherches auprès de la publication foncière et autres formalités nécessaires – Art. 24

L'Assemblée Générale donne mandat au Syndic pour effectuer l'ensemble des recherches auprès de la publication foncière et autres formalités nécessaires.

Pour : 783°/1 059°

BOYE (43), DEVAUX-LOUVET (76), SUCC DUPIN (71), REBELLI (1), DE REGARD DE VILLENEUVE (1), ROTHWELL PHILIPPE (71), ROTHWELL BRIAN (46), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), CVP GERANTS SONZOGNI/CAEDDU (86)

Contre : 276°/1 059°

IND KRYACHUN / METLOV (96), SAINT-DIZIER (66), SCI CT OFFICE (56), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58)

Abstention : 0°/1 059°

La résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolution n°13

L'ensemble des recherches auprès de la publication foncière et les différentes formalités nécessaires accomplies par le Syndic seront tarifées à hauteur de 500€ TTC.

L'Assemblée Générale doit se positionner sur cette dépense qui ne générera pas d'appel de fonds et sera prise sur le budget voté – Art. 24

L'Assemblée Générale valide la dépense de 500€ TTC pour l'ensemble des recherches auprès de la publication foncière et des différentes formalités nécessaires accomplies par le Syndic.

Cette dépense sera prise sur le budget voté.

Pour : 783°/1 059°

BOYE (43), DEVAUX-LOUVET (76), SUCC DUPIN (71), REBELLI (1), DE REGARD DE VILLENEUVE (1), ROTHWELL PHILIPPE (71), ROTHWELL BRIAN (46), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), CVP GERANTS SONZOGNI/CAEDDU (86)

Contre : 276°/1 059°

IND KRYACHUN / METLOV (96), SAINT-DIZIER (66), SCI CT OFFICE (56), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58)

Abstention : 0°/1 059°

La résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolution n°14**Travaux de reprise de voirie et trottoir au 7 Impasse – Rue Henri de Cessole 06100 NICE – Art. 25**

L'Assemblée Générale donne son accord pour faire entreprendre les travaux par l'entreprise ASTEN pour un montant de 29 986€ TTC, à la condition de la réalisation d'un partage entre les différentes parties concernées, conformément au projet qui sera mis en place par l'Avocat désigné en résolution n°9.

Pour : 677^e/1 059^e

BOYE (43), DEVAUX-LOUVET (76), SUCC DUPIN (71), REBELLI (1), DE REGARD DE VILLENEUVE (1), ROTHWELL PHILIPPE (71), ROTHWELL BRIAN (46), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86)

Contre : 382^e/1 059^e

IND KRYACHUN / METLOV (96), SAINT-DIZIER (66), SCI CT OFFICE (56), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106)

Abstention : 0^e/1 059^e

La résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolution n°15**Si la résolution n°14 est approuvée, décision de financement des travaux – Art. 24**

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à générer un appel de fonds à hauteur de 10% du devis choisi, eu égard au nombre de résidences et villas concernées par ce projet.

Pour : 677^e/1 059^e

BOYE (43), DEVAUX-LOUVET (76), SUCC DUPIN (71), REBELLI (1), DE REGARD DE VILLENEUVE (1), ROTHWELL PHILIPPE (71), ROTHWELL BRIAN (46), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86)

Contre : 382^e/1 059^e

IND KRYACHUN / METLOV (96), SAINT-DIZIER (66), SCI CT OFFICE (56), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106)

Abstention : 0^e/1 059^e

La résolution est adoptée à la majorité requise.

L'ordre du jour étant entièrement débattu, la séance est levée à 16h00.

Suivent les signatures des Présidents de séance, Scrutateurs et Secrétaire de séance.

Art. 42 – Loi du 10 juillet 1965

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

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

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

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25.



Palais Nadaud - 24, Avenue Georges Clemenceau – BP 1611 – 06011 NICE CEDEX 1
www.cabinetcentral.fr – 04.93.04.08.70 – cabinetcentralgestion@gmail.com
Garantie CEGC - Carte Professionnelle n°CPI 0605 2016 000 004 671 - RCS n°751 754 268



PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Du Lundi 04 Octobre 2021

RECOMMANDÉE AR

SDC SUD CESSOLE
7 RUE HENRI DE CESSOLE
06100 NICE

Le 04 Octobre 2021 à 17h00, les copropriétaires du SDC SUD CESSOLE, sise 7 rue Henri de Cessole à Nice, se sont réunis à l'Hôtel Oasis, à effet de délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la convocation.

La feuille de présence émargée par chaque copropriétaire ou son mandataire fait ressortir 1 171/2 048^e présents ou représentés.

Sont présents : 416/2 048^e

BOYE (43), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58), HOHA (71), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), ROTHWELL PHILIPPE (71), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1)

Sont représentés : 755/2 048^e

SUCC DUPIN (71), IND KRYACHUN / METLOV (96), ROTHWELL BRIAN (46), SAINT-DIZIER (66), SCIONTI (77), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86), TORRELLI-PLANTAVIN (1), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), WALDNER (97),

Sont absents : 877/2 048^e

BELOT (48), BERENGUIER (1), IND BEZ (96), BILLI (1), CLAIREFOND (86), SCI CT OFFICE (56), DEPAILLER MICHEL (72), DEPAILLER CHRISTEL (1), DEVAUX-LOUVET (76), DROUIN (48), HARARI (1), JURANVILLE (1), IND JUSTRABO/COLAS (1), LORIETTE (66), NIAVARANI SADREDDIN (46), OUAZANA (66), ORMAIN (62), IND PONS / BASSOUR (71), QUILICHINI (1), REBELLI (1), DE REGARD DE VILLENEUVE (1), REVEL – MOUROZ (3), SUCC TOMASI (72),

Après vérifications de la feuille de présence émargée par chaque copropriétaire ou son mandataire, le quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer valablement au titre des articles :

- 24 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par celle du 31 décembre 1985.
- 25 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par celle du 31 décembre 1985.
- 26 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par celle du 31 décembre 1985.
- Unanimité

afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant.

Résolution n°1**Désignation du président de séance – Art. 24**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de président de séance M. DESVARENNES

Pour : 1 171/1 171^e

BOYE (43), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58), HOHA (71), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), ROTHWELL PHILIPPE (71), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), SUCC DUPIN (71), IND KRYACHUN / METLOV (96), ROTHWELL BRIAN (46), SAINT-DIZIER (66), SCIONTI (77), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86), TORRELLI-PLANTAVIN (1), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), WALDNER (97),

Contre : 0/1 171^e

Abstention : 0/1 171^e

La résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolution n°2**Désignation des scrutateurs – Art. 24**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de scrutateur M. TORRELLI

Pour : 1 171/1 171^e

BOYE (43), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58), HOHA (71), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), ROTHWELL PHILIPPE (71), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), SUCC DUPIN (71), IND KRYACHUN / METLOV (96), ROTHWELL BRIAN (46), SAINT-DIZIER (66), SCIONTI (77), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86), TORRELLI-PLANTAVIN (1), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), WALDNER (97),

Contre : 0/1 171^e

Abstention : 0/1 171^e

La résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolution n°3**Désignation du secrétaire de séance – Art. 24**

L'Assemblée Générale désigne en qualité de secrétaire de séance Mme VALLADE

Pour : 1 171/1 171^e

BOYE (43), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58), HOHA (71), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), ROTHWELL PHILIPPE (71), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), SUCC DUPIN (71), IND KRYACHUN / METLOV (96), ROTHWELL BRIAN (46), SAINT-DIZIER (66), SCIONTI (77), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86), TORRELLI-PLANTAVIN (1), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), WALDNER (97),

Contre : 0/1 171^e

Abstention : 0/1 171^e

La résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolution n°4**Approbation des comptes de l'exercice arrêté au 31.12.2020 – Art 24**

Après vérification des membres du Conseil Syndical, l'Assemblée Générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte des recettes et des dépenses de l'exercice du 01.01.2020 au 31.12.2020 et de la situation financière au 31.12.2020 pour 48 528.76€ et de manière générale de l'ensemble des documents et annexes obligatoires adressés à chaque copropriétaire et repris en assemblée, approuve les comptes en leur forme, teneur, imputation et répartition dudit exercice.

Pour : 1 171/1 171^e

BOYE (43), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58), HOHA (71), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), ROTHWELL PHILIPPE (71), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), SUCC DUPIN (71), IND KRYACHUN / METLOV (96), ROTHWELL BRIAN (46), SAINT-DIZIER (66), SCIONTI (77), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86), TORRELLI-PLANTAVIN (1), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), WALDNER (97),

Contre : 0/1 171^e

Abstention : 0/1 171^e

La résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolution n°5**Quitus donné au syndic CABINET CENTRAL GESTION pour sa gestion pour l'exercice du 01.01.2020 au 31.12.2020 – Art 24**

L'Assemblée Générale des copropriétaires donne quitus au CABINET CENTRAL GESTION pour sa gestion au cours de l'exercice du 01.01.2020 au 31.12.2020.

Pour : 0/1 171^e

Contre : 1 171/1 171^e

BOYE (43), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58), HOHA (71), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), ROTHWELL PHILIPPE (71), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), SUCC DUPIN (71), IND KRYACHUN / METLOV (96), ROTHWELL BRIAN (46), SAINT-DIZIER (66), SCIONTI (77), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86), TORRELLI-PLANTAVIN (1), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), WALDNER (97),

Abstention : 0/1 171^e

La résolution est rejetée.

Résolution n°6

Approbation du budget de fonctionnement prévisionnel pour l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2022 pour un montant de 54 000€ après consultation du Conseil Syndical avec 4 appels de fonds de 13 500€ – Art. 24

L'Assemblée Générale approuve le budget de fonctionnement prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget détaillé par poste de dépenses a été élaboré par le syndic sur les directives du Conseil Syndical pour l'exercice du 01.01.2022 au 31.12.2022 arrêté à la somme de 54 000€ et sera appelée suivant les modalités suivantes : 4 appels de fonds trimestriels de 25% (13 500€) exigibles les 01.01.2022, 01.04.2022, 01.07.2022, 01.10.2022.

L'Assemblée Générale décide de fixer le budget à 52 000€ pour l'exercice 2022.

Pour : 1 171/1 171^e

BOYE (43), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58), HOHA (71), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), ROTHWELL PHILIPPE (71), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), SUCC DUPIN (71), IND KRYACHUN / METLOV (96), ROTHWELL BRIAN (46), SAINT-DIZIER (66), SCIONTI (77), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86), TORRELLI-PLANTAVIN (1), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), WALDNER (97),

Contre : 0/1 171^e

Abstention : 0/1 171^e

La résolution est adoptée à la majorité requise.

Résolution n°7

Audit du Règlement de Copropriété pour sa mise en conformité avec la loi ELAN.

La loi ELAN du 23.11.2018 prévoit la mise en conformité des Règlements de Copropriété avant le 21.11.2021 si cela s'avère nécessaire.

La nomination d'un avocat qualifié doit être validée en Assemblée Générale afin de réaliser un audit du Règlement de Copropriété pour déterminer si une mise à jour s'impose. Propositions d'honoraires de Maître Aïm, Audineau et Associés, et Maître Cohen jointes. – Art. 24

L'Assemblée Générale des Copropriétaires décide de ne pas nommer d'avocat pour la mise en conformité du règlement de copropriété étant donné que ce dernier a fait récemment l'objet d'une actualisation lors du mandat CROUZET & BREIL.

Pour : 0/1 171^e

Contre : 1 171/1 171^e

BOYE (43), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58), HOHA (71), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), ROTHWELL PHILIPPE (71), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), SUCC DUPIN (71), IND KRYACHUN / METLOV (96), ROTHWELL BRIAN (46), SAINT-DIZIER (66), SCIONTI (77), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86), TORRELLI-PLANTAVIN (1), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), WALDNER (97),

Abstention : 0/1 171^e

La résolution est rejetée.

Résolution sans vote

Intervention de Maître COHEN : Point sur l'avancement de l'ensemble des procédures confiées.

- **Réfection de la rue**
- **Succession TOMASI**
- **Indivision BEZE**

L'Assemblée Générale a été valablement informée par Maître COHEN sur l'avancée des différents dossiers et a préconisé pour la réfection de la rue une prise en charge par la copropriété des travaux eu égard au coût d'une procédure qui s'avérerait longue et très coûteuse.

Résolution n°8

Proposition de M. DESVARENNES : L'état de la façade étant vieillissante et afin de prévoir le ravalement dans les prochaines années, projet de constituer un fond spécifique à ces futurs travaux pour un montant de ...€ chaque année jusqu'à la décision de vote du dit ravalement. – Art. 24

L'Assemblée Générale des Copropriétaires décide de missionner l'entreprise ACRO SOLUTIONS afin de faire un diagnostic de la façade.

L'Assemblée Générale décide de reporter le projet de ravalement à la prochaine assemblée qui devrait se tenir fin mars 2022. Des devis seront proposés afin de programmer ces travaux selon le calendrier que l'Assemblée jugera utile.

Pour : 0/1 171^e

Contre : 1 171/1 171^e

BOYE (43), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58), HOHA (71), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), ROTHWELL PHILIPPE (71), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), SUCC DUPIN (71), IND KRYACHUN / METLOV (96), ROTHWELL BRIAN (46), SAINT-DIZIER (66), SCIONTI (77), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86), TORRELLI-PLANTAVIN (1), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), WALDNER (97),

Abstention : 0/1 171^e

La résolution est rejetée.

Résolution n°9

Proposition de Mme HOHA-PILLE : Dans sa lettre du 13/07/2021, Mme HOHA-PILLE précise que la platine du parlophone entrée A est « misérable », tout autant que ce qui sert de tapis. – Art. 24

L'Assemblée Générale des Copropriétaires décide du remplacement de la platine entrée A ainsi que le remplacement du tapis et donne pouvoir au conseil syndical pour valider le devis le mieux disant au prix maximum de 3.000€ étant entendu que si cette résolution est adoptée, le syndic demandera 3 devis comparatifs.

Pour : 0/1 171^e

Contre : 1 171/1 171^e

BOYE (43), GLOBAL SYNERGY GERANTS M. PONS (58), HOHA (71), PROUT – DIAZ / DESVARENNES (106), ROTHWELL PHILIPPE (71), TORRELLI TRISTAN (66), SDC SUD CESSOLE (1), SUCC DUPIN (71), IND KRYACHUN / METLOV (96), ROTHWELL BRIAN (46), SAINT-DIZIER (66), SCIONTI (77), CVP GERANTS SONZOGNI/CADEDDU (86), TORRELLI-PLANTAVIN (1), TORRELLI CHRISTOPHE (167), TORRELLI CHRISTOPHE (48), WALDNER (97),

Abstention : 0/1 171^e

L'Assemblée Générale décide de ne pas procéder au remplacement de la platine d'entrée mais souhaite qu'un prestataire soit missionné afin d'harmoniser les noms des occupants et mettre en forme les plexis manquants ou abimés, ainsi que pour les boites aux lettres pour les 2 entrées A et B.

L'Assemblée Générale a validé par ailleurs l'acquisition d'un nouveau tapis pour l'entrée A avec marquage au dos du tapis par la lettre A.

La résolution est rejetée.

Information sans vote

Mme HOHA-PILLE précise au sujet des emplacements de parking, qu'il est anormal que certains copropriétaires uniques utilisent deux emplacements, que d'autre stagnent parfois pendant plusieurs semaines, ou les sans gênes qui empiètent sur le trottoir (déjà bien dégradé), empêchant le passage des piétons. Sans parler de la personne du rez de chaussée B qui a vue sur un véhicule à 40 cm de sa fenêtre en ouvrant ses volets.

L'Assemblée Générale étant informée, des préconisations sont attendues pour remédier aux points précités.

L'Assemblée Générale a débattu sur ce point.

Questions diverses

1- Les copropriétaires sur demande de Mme HOHA PILLE ont décidé de maintenir uniquement le contrat quinquennal ELTRON et demande au syndic de résilier au 01/01/2022 le contrat annuel ELTRON souscrit en son temps par le cabinet CROUZET & BREIL et ce afin de réaliser une économie.

2- Le GSM fera l'objet d'un devis EMR qui sera proposé lors de la prochaine assemblée générale afin de pouvoir résilier la ligne ORANGE dans l'hypothèse de sa validation et ce pour la réalisation d'une économie éventuelle.

3- Il a été convenu que les visites copropriété se feront à 18h tous les 2 mois le 1^{er} lundi du 2^{ème} mois et pour la 1^{ère} fois le lundi 07/02/2022, un planning sera affiché dans les entrées A et B.

Une visite copropriété se tiendra le lundi 06 décembre 2021 à 18h en attendant la mise en place de se planning.

L'ordre du jour étant entièrement débattu, la séance est levée à 19h00.

Suivent les signatures des Présidents de séance, Scrutateurs et Secrétaire de séance.



Art. 42 – Loi du 10 juillet 1965

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

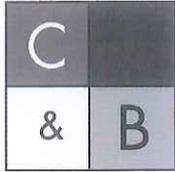
Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic,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

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

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25.



Palais Nadaud - 24, Avenue Georges Clemenceau – BP 1611 – 06011 NICE CEDEX 1
www.cabinetcentral.fr – 04.93.04.08.70 – cabinetcentralgestion@gmail.com
Garantie CEGC - Carte Professionnelle n°CPI 0605 2016 000 004 671 - RCS n°751 754 268



134 Boulevard Gambetta - 06045 NICE-CEDEX-01

TEL. : 04.93.88.09.06 - FAX : 04.93.88.78.10

E-mail : contact@crouzet-breil.com

**CABINET
CROUZET & BREIL**

ADMINISTRATEUR DE BIENS DEPUIS 1965
SYNDIC D'IMMEUBLES

JOURS DE RECEPTION : Lundi 9h.00 à 12h.00/14h.00 à 17h.30 - Vendredi 9h.00 à 12h.30

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
SUD CESSOLE
7 RUE HENRI DE CESSOLE
06100 NICE**

Le **jeudi 23 mai 2019** à 18h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Dans les bureaux du syndic (salle du rez-de-chaussée) 134 Bd Gambetta à Nice

Ont été déposés sur le bureau:

- La feuille de présence signée par chaque copropriétaire et chaque mandataire entré en séance
- Le règlement de copropriété

01) *ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE*

02) *ELECTION DU SCRUTATEUR*

03) *ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE*

04) *APPROBATION DES COMPTES arrêtés au 31/12/2018 préalablement vérifiés par Monsieur DESVARENNES*

05) *QUITUS*

06) *BUDGET PREVISIONNEL : Adoption du budget prévisionnel 2019 s'élevant à 54 000 €.*

07) *BUDGET PREVISIONNEL : Adoption du budget prévisionnel 2020 s'élevant à 54 000 €*

08) *POINT SUR LES COPROPRIETAIRES DEBITEURS.*

08 a) *Indivision BEZ - Son compte présent un solde débiteur à ce jour de 3 215.88 €. Suite au décès de Monsieur VICTOR BEZ en date du 20/06/1984 aucune notification n'ayant été faite pour connaître les héritiers, l'avocat de la Copropriété à diligencé une requête aux fins de nomination du service des domaines.*

08 b) *Succession TOMASI JEAN-BAPTISTE - Le service des domaines en charge de cette succession nous informe que l'audience de mise en état a été successivement renvoyée pour être fixée au 3 juin 2019. A ce jour, le compte de la succession TOMASI présente un solde débiteur de 8 254.13 €.*

09) *AVANCE DE TRESORERIE EXCEPTIONNELLE*

10) *DESIGNATION DU SYNDIC : Suivant contrat - Honoraires : 5 638.74 € TTC pour une durée de TROIS ANS (nouvelle présentation du contrat imposé par la LOI ALUR, décret du 26/03/2015 intégrant les frais annexes, photocopies, tirages etc...).*

11) *EN CAS DE NON RENOUVELLEMENT DU CABINET CROUZET BREIL POUR UNE DUREE DE TROIS ANS, DESIGNATION DU NOUVEAU SYNDIC CABINET CENTRAL GESTION : Suivant contrat - Honoraires : 4 500.00 € TTC pour une durée de TROIS ANS*

12) *DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL*

13) *REALISATION DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) EN APPLICATION DE LA LOI N°2014-366 DU 24 MARS 2014 ART 58 (V), ARTICLE L731-1 ET L731-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION ET DECRET N°2016-1965 DU 28 DECEMBRE 2016 SUIVANT PROPOSITION A à Z DE 2 916.00 € TTC.*

14) *INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE PAR LA POSE DE REPARTITEURS SUR LES RADIATEURS DES APPARTEMENTS SUIVANT LE DECRET N°2016-710 DU 30 MAI 2016.*

- OCEA SUEZ

7.29 € TTC/COMPTEUR/AN

L'article L 241-9 du code de l'énergie dispose : Tout immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif.

15) ASCENSEUR - SUPPRESSION DE LA LIGNE TELEPHONIQUE ORANGE ET MISE EN PLACE D'UN GSM SUIVANT DEVIS CI-JOINT EMR DE 539 € TTC. COUT DE L'ABONNEMENT ANNUEL 158.40 € TTC CONTRE 290.00 € D'ORANGE ACTUELLEMENT.

16) POINT SUR LA CONSTITUTION DE L'ASL EN VUE DE FAIRE PROCEDER A LA REFECTION DE LA CHAUSSEE VOIE PRIVEE HENRI DE CESSOLE. SUIVANT MAIL DE L'AVOCAT MAITRE GIANQUINTO DU 14 MARS 2019 : AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC D'ADHERER SUR LE PRINCIPE A UNE UNION DE SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES EN VUE DE CONSTITUER DES STATUTS.

17) AUTORISATION A DONNER A M. PONS, SOCIETE ACTUAMEDIA, POUR LA POSE D'UNE ENSEIGNE DRAPEAU (LES VISUELS VOUS SERONT PRESENTES EN AG).

18) AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE FAIRE PROCEDER PAR LA SOCIETE GEOTECH A L'ETABLISSEMENT D'UN PROJET MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE SUIVANT PROPOSITION CI-JOINTE DE 3 360 € TTC

19) QUESTIONS DIVERSES D'ADMINISTRATION COURANTE NE NECESSITANT PAS DE VOTE

Cette feuille de présence a été contrôlée et signée par le président de séance, et il est constaté que:

Copropriétaires présents :

BERENGUIER Anne-Marie (1) représenté(e) par Madame MARTIN Nicole - BOYE Christine (43) - GLOBAL SYNERGY Gérants Mrs PONS. (58) - HOHA Marie (71) représenté(e) par Madame PILLE - ORMAIN (62) représenté(e) par Madame PISCIOTTA - PELLERANO Aurore (48) - PONS M.A / BASSOUR A. (71) - PROUT-DIAZ I.- DESVARENNES L. (106) représentant CLAIREFOND Emilienne (86) , CVP Gérants SONZOGNI/CADEDDU (86) , SCI KYRIOS (56) - REVEL-MOUROZ Cecile (3) représentant DEVAUX-LOUVET G. (76) , DUPIN (71) - ROTHWELL Philippe (71) représentant ROTHWELL Brian (46) - SCIONTI Rolande (77) représentant DE REGARD DE VILLENEUVE ép. GARES MARIE-LYNE (1) , LORIETTE Jean-Marie (66) , REBELLI André (1) , VILLAUME. Marie (66) - TORRELLI Tristan (66) représentant KRYACHUN I.- METLOV V. (96) , TORRELLI Christophe (48) , TORRELLI Christophe (167) - WALDNER Pierre (97) représenté(e) par Madame PILLE -

Copropriétaires représentés :

BERENGUIER Anne-Marie (1), CLAIREFOND Emilienne (86), CVP Gérants SONZOGNI/CADEDDU (86), DE REGARD DE VILLENEUVE ép. GARES MARIE-LYNE (1), DEVAUX-LOUVET G. (76), DUPIN (71), HOHA Marie (71), KRYACHUN I.- METLOV V. (96), LORIETTE Jean-Marie (66), ORMAIN (62), REBELLI André (1), ROTHWELL Brian (46), SCI KYRIOS (56), TORRELLI Christophe (48), TORRELLI Christophe (167), VILLAUME. Marie (66), WALDNER Pierre (97),

sont présents ou représentés : **26 / 40 copropriétaires, totalisant
1640 / 2048 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

BELOT Xavier (48), BEZ REPR.PAR (96), BILLI Marie-France (1), BONNET (1), CI LE SUD CESSOLE (1), DEPAILLER Christel (1), DEPAILLER Michel (72), FOUQUE Marion-JURANVILLE Pascale (1), HARARI Albert (1), JUSTRABO/COLAS (1), NIAVARANI Sadreddin (46), OUAZANA Josiane (66), QUILICHINI Joseph (1), TOMASI Jean-Baptiste (72),

sont absents ou non représentés : **14 / 40 copropriétaires, totalisant
408 / 2048 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Article 24

L'Assemblée propose la candidature de Monsieur DESVARENNES qui accepte pour assurer les fonctions de Président de Séance.

Vote(nt) **POUR** : 24 copropriétaire(s) totalisant **1523 / 1523** tantièmes.

Ont voté pour : BERENGUIER Anne-Marie (1), BOYE Christine (43), CLAIREFOND Emilienne (86), CVP Gérants SONZOGNI/CADEDDU (86), DE REGARD DE VILLENEUVE ép. GARES MARIE-LYNE (1), DEVAUX-LOUVET G. (76), DUPIN (71), GLOBAL SYNERGY Gérants Mrs PONS. (58), HOHA Marie (71), KRYACHUN I.- METLOV V. (96), LORIETTE Jean-Marie (66), ORMAIN (62), PELLERANO Aurore (48), PONS M.A / BASSOUR A. (71), PROUT-DIAZ I.- DESVARENNES L. (106), REBELLI André (1), REVEL-MOUROZ Cecile (3), SCI KYRIOS (56), SCIONTI Rolande (77), TORRELLI Christophe (48), TORRELLI Christophe (167), TORRELLI Tristan (66), VILLAUME. Marie (66), WALDNER Pierre (97),

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 02

ELECTION DU SCRUTATEUR

Article 24

Candidature de Monsieur TORRELLI Tristan

Vote(nt) **POUR** : 24 copropriétaire(s) totalisant **1523 / 1523** tantièmes.

Ont voté pour : BERENGUIER Anne-Marie (1), BOYE Christine (43), CLAIREFOND Emilienne (86), CVP Gérants SONZOGNI/CADEDDU (86), DE REGARD DE VILLENEUVE ép. GARES MARIE-LYNE (1), DEVAUX-LOUVET G. (76), DUPIN (71), GLOBAL SYNERGY Gérants Mrs PONS. (58), HOHA Marie (71), KRYACHUN I.- METLOV V. (96), LORIETTE Jean-Marie (66), ORMAIN (62), PELLERANO Aurore (48), PONS M.A / BASSOUR A. (71), PROUT-DIAZ I.- DESVARENNES L. (106), REBELLI André (1), REVEL-MOUROZ Cecile (3), SCI KYRIOS (56), SCIONTI Rolande (77), TORRELLI Christophe (48), TORRELLI Christophe (167), TORRELLI Tristan (66), VILLAUME. Marie (66), WALDNER Pierre (97),

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 03

ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Article 24

Le Syndic assure les fonctions de secrétaire de séance, l'Assemblée ne s'y opposant pas.

Vote(nt) **POUR** : 24 copropriétaire(s) totalisant **1523 / 1523** tantièmes.

Ont voté pour : BERENGUIER Anne-Marie (1), BOYE Christine (43), CLAIREFOND Emilienne (86), CVP Gérants SONZOGNI/CADEDDU (86), DE REGARD DE VILLENEUVE ép. GARES MARIE-LYNE (1), DEVAUX-LOUVET G. (76), DUPIN (71), GLOBAL SYNERGY Gérants Mrs PONS. (58), HOHA Marie (71), KRYACHUN I.- METLOV V. (96), LORIETTE Jean-Marie (66), ORMAIN (62), PELLERANO Aurore (48), PONS M.A / BASSOUR A. (71), PROUT-DIAZ I.- DESVARENNES L. (106), REBELLI André (1), REVEL-MOUROZ Cecile (3), SCI KYRIOS (56), SCIONTI Rolande (77), TORRELLI Christophe (48), TORRELLI Christophe (167), TORRELLI Tristan (66), VILLAUME. Marie (66), WALDNER Pierre (97),

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 04

APPROBATION DES COMPTES arrêtés au 31/12/2018 préalablement vérifiés par Monsieur DESVARENNES

Article 24

Vote(nt) **POUR** : 22 copropriétaire(s) totalisant **1386 / 1523** tantièmes.

Ont voté pour : BERENGUIER Anne-Marie (1), BOYE Christine (43), CLAIREFOND Emilienne (86), CVP Gérants SONZOGNI/CADEDDU (86), DE REGARD DE VILLENEUVE ép. GARES MARIE-LYNE (1), DEVAUX-LOUVET G. (76), DUPIN (71), GLOBAL SYNERGY Gérants Mrs PONS. (58), KRYACHUN I.- METLOV V. (96), LORIETTE Jean-Marie (66), ORMAIN (62), PELLERANO Aurore (48), PONS M.A /

BASSOUR A. (71), PROUT-DIAZ I.- DESVARENNES L. (106), REBELLI André (1), REVEL-MOUROZ Cecile (3), SCI KYRIOS (56), SCIONTI Rolande (77), TORRELLI Christophe (48), TORRELLI Christophe (167), TORRELLI Tristan (66), WALDNER Pierre (97),

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **71 / 1523** tantièmes.

Ont voté contre : HOHA Marie (71),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **66 / 1523** tantièmes.

Se sont abstenus : VILLAUME. Marie (66),

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

Question n° 05

QUITUS

Article 24

Vote(nt) **POUR** : 24 copropriétaire(s) totalisant **1523 / 1523** tantièmes.

Ont voté pour : BERENGUIER Anne-Marie (1), BOYE Christine (43), CLAIREFOND Emilienne (86), CVP Gérants SONZOGNI/CADEDDU (86), DE REGARD DE VILLENEUVE ép. GARES MARIE-LYNE (1), DEVAUX-LOUVET G. (76), DUPIN (71), GLOBAL SYNERGY Gérants Mrs PONS. (58), HOHA Marie (71), KRYACHUN I.- METLOV V. (96), LORIETTE Jean-Marie (66), ORMAIN (62), PELLERANO Aurore (48), PONS M.A / BASSOUR A. (71), PROUT-DIAZ I.- DESVARENNES L. (106), REBELLI André (1), REVEL-MOUROZ Cecile (3), SCI KYRIOS (56), SCIONTI Rolande (77), TORRELLI Christophe (48), TORRELLI Christophe (167), TORRELLI Tristan (66), VILLAUME. Marie (66), WALDNER Pierre (97),

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Question n° 06

BUDGET PREVISIONNEL : Adoption du budget prévisionnel 2019 s'élevant à 54 000 €.

Article 24

Vote(nt) **POUR** : 24 copropriétaire(s) totalisant **1523 / 1523** tantièmes.

Ont voté pour : BERENGUIER Anne-Marie (1), BOYE Christine (43), CLAIREFOND Emilienne (86), CVP Gérants SONZOGNI/CADEDDU (86), DE REGARD DE VILLENEUVE ép. GARES MARIE-LYNE (1), DEVAUX-LOUVET G. (76), DUPIN (71), GLOBAL SYNERGY Gérants Mrs PONS. (58), HOHA Marie (71), KRYACHUN I.- METLOV V. (96), LORIETTE Jean-Marie (66), ORMAIN (62), PELLERANO Aurore (48), PONS M.A / BASSOUR A. (71), PROUT-DIAZ I.- DESVARENNES L. (106), REBELLI André (1), REVEL-MOUROZ Cecile (3), SCI KYRIOS (56), SCIONTI Rolande (77), TORRELLI Christophe (48), TORRELLI Christophe (167), TORRELLI Tristan (66), VILLAUME. Marie (66), WALDNER Pierre (97),

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 07

BUDGET PREVISIONNEL : Adoption du budget prévisionnel 2020 s'élevant à 54 000 €

Article 24

Vote(nt) **POUR** : 24 copropriétaire(s) totalisant **1523 / 1523** tantièmes.

Ont voté pour : BERENGUIER Anne-Marie (1), BOYE Christine (43), CLAIREFOND Emilienne (86), CVP Gérants SONZOGNI/CADEDDU (86), DE REGARD DE VILLENEUVE ép. GARES MARIE-LYNE (1), DEVAUX-LOUVET G. (76), DUPIN (71), GLOBAL SYNERGY Gérants Mrs PONS. (58), HOHA Marie (71), KRYACHUN I.- METLOV V. (96), LORIETTE Jean-Marie (66), ORMAIN (62), PELLERANO Aurore (48), PONS M.A / BASSOUR A. (71), PROUT-DIAZ I.- DESVARENNES L. (106), REBELLI André (1), REVEL-MOUROZ Cecile (3), SCI KYRIOS (56), SCIONTI Rolande (77), TORRELLI Christophe (48), TORRELLI Christophe (167), TORRELLI Tristan (66), VILLAUME. Marie (66), WALDNER Pierre (97),

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 08

POINT SUR LES COPROPRIETAIRES DEBITEURS.

Question n° 08 a

Indivision BEZ - Son compte présent un solde débiteur à ce jour de 3 215.88 €. Suite au décès de Monsieur VICTOR BEZ en date du 20/06/1984 aucune notification n'ayant été faite pour connaître les héritiers, l'avocat de la Copropriété à diligenté une requête aux fins de nomination du service des domaines.

L'assemblée en prend acte.

Question n° 08 b

Succession TOMASI JEAN-BAPTISTE - Le service des domaines en charge de cette succession nous informe que l'audience de mise en état a été successivement renvoyée pour être fixée au 3 juin 2019. A ce jour, le compte de la succession TOMASI présente un solde débiteur de 8 254.13 €.

L'assemblée en prend acte.

Question n° 09

AVANCE DE TRESORERIE EXCEPTIONNELLE

Article 25

En raison du montant important des 2 copropriétaires débiteurs s'élevant à ce jour à 11 470 €, la copropriété ne peut faire face au règlement de toutes les factures présentées. Dans ces circonstances, décision à prendre concernant la constitution d'une avance de trésorerie exceptionnelle à hauteur de 11 470 €. Un retour à meilleure fortune permettra à une future assemblée générale de statuer sur le remboursement de cette avance.

L'avance de trésorerie est calculée sur la base de 5.000 € qui seront remboursés aux Copropriétaires lorsque la situation de la Succession TOMASI sera apurée

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant 1457 / 2048 tantièmes.

Ont voté pour : BERENGUIER Anne-Marie (1), BOYE Christine (43), CLAIREFOND Emilienne (86), CVP Gérants SONZOGNI/CAEDDU (86), DE REGARD DE VILLENEUVE ép. GARES MARIE-LYNE (1), DEVAUX-LOUVET G. (76), DUPIN (71), GLOBAL SYNERGY Gérants Mrs PONS. (58), HOHA Marie (71), KRYACHUN I.- METLOV V. (96), LORIETTE Jean-Marie (66), ORMAIN (62), PELLERANO Aurore (48), PONS M.A / BASSOUR A. (71), PROUT-DIAZ I.- DESVARENNES L. (106), REBELLI André (1), REVEL-MOUROZ Cecile (3), SCI KYRIOS (56), SCIONTI Rolande (77), TORRELLI Christophe (48), TORRELLI Christophe (167), TORRELLI Tristan (66), WALDNER Pierre (97),

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 66 / 2048 tantièmes.

Ont voté contre : VILLAUME. Marie (66),

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

Question n° 10

DESIGNATION DU SYNDIC : Suivant contrat - Honoraires : 5 638.74 € TTC pour une durée de TROIS ANS (nouvelle présentation du contrat imposé par la LOI ALUR, décret du 26/03/2015 intégrant les frais annexes, photocopies, tirages etc...).

Article 25

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne le Cabinet CROUZET & BREIL en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 23 mai 2019 jusqu'au 23 mai 2021.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 4 698.95 HT, soit 5 638.74 € TTC, au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2019 au 31/12/2019. Ces honoraires comprennent dorénavant les frais administratifs.

Vote(nt) **POUR** : 9 copropriétaire(s) totalisant **356 / 2048** tantièmes.

Ont voté pour : BERENGUIER Anne-Marie (1), DE REGARD DE VILLENEUVE ép. GARES MARIE-LYNE (1), DEVAUX-LOUVET G. (76), DUPIN (71), LORIETTE Jean-Marie (66), PONS M.A / BASSOUR A. (71), REBELLI André (1), REVEL-MOUROZ Cecile (3), VILLAUME. Marie (66),

Vote(nt) **CONTRE** : 14 copropriétaire(s) totalisant **1124 / 2048** tantièmes.

Ont voté contre : CLAIREFOND Emilienne (86), CVP Gérants SONZOGNI/CADEDDU (86), GLOBAL SYNERGY Gérants Mrs PONS. (58), HOHA Marie (71), KRYACHUN I.- METLOV V. (96), ORMAIN (62), PELLERANO Aurore (48), PROUT-DIAZ I.- DESVARENNES L. (106), SCI KYRIOS (56), SCIONTI Rolande (77), TORRELLI Christophe (48), TORRELLI Christophe (167), TORRELLI Tristan (66), WALDNER Pierre (97),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **43 / 2048** tantièmes.

Se sont abstenus : BOYE Christine (43),

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

Question n° 11

EN CAS DE NON RENOUVELLEMENT DU CABINET CROUZET BREIL POUR UNE DUREE DE TROIS ANS, DESIGNATION DU NOUVEAU SYNDIC CABINET CENTRAL GESTION : Suivant contrat - Honoraires : 4 500.00 € TTC pour une durée de TROIS ANS

Article 25

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne le Cabinet CENTRAL GESTION en qualité de nouveau syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 23 mai 2019 jusqu'au 23 mai 2021.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 3 750.00 HT, soit 4 500.00 € TTC, au titre de la gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2019 au 31/12/2019. Ces honoraires comprennent dorénavant les frais administratifs.

Le Président de Séance Monsieur DESVARENNES est habilité par l'Assemblée à signer ledit contrat.

Vote(nt) **POUR** : 14 copropriétaire(s) totalisant **1124 / 2048** tantièmes.

Ont voté contre : CLAIREFOND Emilienne (86), CVP Gérants SONZOGNI/CADEDDU (86), GLOBAL SYNERGY Gérants Mrs PONS. (58), HOHA Marie (71), KRYACHUN I.- METLOV V. (96), ORMAIN (62), PELLERANO Aurore (48), PROUT-DIAZ I.- DESVARENNES L. (106), SCI KYRIOS (56), SCIONTI Rolande (77), TORRELLI Christophe (48), TORRELLI Christophe (167), TORRELLI Tristan (66), WALDNER Pierre (97),

Vote(nt) **CONTRE** : 9 copropriétaire(s) totalisant **356 / 2048** tantièmes.

Ont voté pour : BERENGUIER Anne-Marie (1), DE REGARD DE VILLENEUVE ép. GARES MARIE-LYNE (1), DEVAUX-LOUVET G. (76), DUPIN (71), LORIETTE Jean-Marie (66), PONS M.A / BASSOUR A. (71), REBELLI André (1), REVEL-MOUROZ Cecile (3), VILLAUME. Marie (66),

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **43 / 2048** tantièmes.

Se sont abstenus : BOYE Christine (43),

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

Question n° 12

DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

Article 25

Candidatures de :

Madame HOHA Marie,

Madame PELLERANO Aurore,

Monsieur PONS

Monsieur DESVARENNES
Monsieur TORRELLI Christophe

Vote(nt) **POUR** : 24 copropriétaire(s) totalisant 1523 / 2048 tantièmes.

Ont voté pour : BERENGUIER Anne-Marie (1), BOYE Christine (43), CLAIREFOND Emilienne (86), CVP Gérants SONZOGNI/CADEDDU (86), DE REGARD DE VILLENEUVE ép. GARES MARIE-LYNE (1), DEVAUX-LOUVET G. (76), DUPIN (71), GLOBAL SYNERGY Gérants Mrs PONS. (58), HOHA Marie (71), KRYACHUN I.- METLOV V. (96), LORIETTE Jean-Marie (66), ORMAIN (62), PELLERANO Aurore (48), PONS M.A / BASSOUR A. (71), PROUT-DIAZ I.- DESVARENNES L. (106), REBELLI André (1), REVEL-MOUROZ Cecile (3), SCI KYRIOS (56), SCIONTI Rolande (77), TORRELLI Christophe (48), TORRELLI Christophe (167), TORRELLI Tristan (66), VILLAUME. Marie (66), WALDNER Pierre (97),

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

Question n° 13

REALISATION DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) EN APPLICATION DE LA LOI N°2014-366 DU 24 MARS 2014 ART 58 (V), ARTICLE L731-1 ET L731-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION ET DECRET N°2016-1965 DU 28 DECEMBRE 2016 SUIVANT PROPOSITION A à Z DE 2 916.00 € TTC.

Article 24

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant 66 / 1523 tantièmes.

Ont voté pour : VILLAUME. Marie (66),

Vote(nt) **CONTRE** : 23 copropriétaire(s) totalisant 1457 / 1523 tantièmes.

Ont voté contre : BERENGUIER Anne-Marie (1), BOYE Christine (43), CLAIREFOND Emilienne (86), CVP Gérants SONZOGNI/CADEDDU (86), DE REGARD DE VILLENEUVE ép. GARES MARIE-LYNE (1), DEVAUX-LOUVET G. (76), DUPIN (71), GLOBAL SYNERGY Gérants Mrs PONS. (58), HOHA Marie (71), KRYACHUN I.- METLOV V. (96), LORIETTE Jean-Marie (66), ORMAIN (62), PELLERANO Aurore (48), PONS M.A / BASSOUR A. (71), PROUT-DIAZ I.- DESVARENNES L. (106), REBELLI André (1), REVEL-MOUROZ Cecile (3), SCI KYRIOS (56), SCIONTI Rolande (77), TORRELLI Christophe (48), TORRELLI Christophe (167), TORRELLI Tristan (66), WALDNER Pierre (97),

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

Question n° 14

INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE PAR LA POSE DE REPARTITEURS SUR LES RADIATEURS DES APPARTEMENTS SUIVANT LE DECRET N°2016-710 DU 30 MAI 2016.

- OCEA SUEZ

7.29 € TTC/COMPTEUR/AN

Article 25

L'article L 241-9 du code de l'énergie dispose : Tout immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant 67 / 2045 tantièmes.

Ont voté pour : VILLAUME. Marie (67),

Vote(nt) **CONTRE** : 19 copropriétaire(s) totalisant 1468 / 2045 tantièmes.

Ont voté contre : BOYE Christine (54), CLAIREFOND Emilienne (87), CVP Gérants SONZOGNI/CADEDDU (87), DEVAUX-LOUVET G. (72), DUPIN (71), GLOBAL SYNERGY Gérants Mrs PONS. (86), HOHA Marie (67), KRYACHUN I.- METLOV V. (99), LORIETTE Jean-Marie (67), ORMAIN (73), PELLERANO Aurore (45), PONS M.A / BASSOUR A. (71), PROUT-DIAZ I.- DESVARENNES L. (110), SCI KYRIOS (28), SCIONTI Rolande (70), TORRELLI Christophe (45), TORRELLI Christophe (170), TORRELLI Tristan (67), WALDNER Pierre (99),

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

Question n° 15

ASCENSEUR - SUPPRESSION DE LA LIGNE TELEPHONIQUE ORANGE ET MISE EN PLACE D'UN GSM SUIVANT DEVIS CI-JOINT EMR DE 539 € TTC. COUT DE L'ABONNEMENT ANNUEL 158.40 € TTC CONTRE 290.00 € D'ORANGE ACTUELLEMENT.

Article 24

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant 70 / 805 tantièmes.

Ont voté pour : VILLAUME. Marie (70),

Vote(nt) **CONTRE** : 9 copropriétaire(s) totalisant 735 / 805 tantièmes.

Ont voté contre : DUPIN (55), HOHA Marie (85), KRYACHUN I.- METLOV V. (90), LORIETTE Jean-Marie (55), PONS M.A / BASSOUR A. (65), SCIONTI Rolande (85), TORRELLI Christophe (155), TORRELLI Tristan (65), WALDNER Pierre (80),

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

Question n° 16

POINT SUR LA CONSTITUTION DE L'ASL EN VUE DE FAIRE PROCEDER A LA REFECTION DE LA CHAUSSEE VOIE PRIVEE HENRI DE CESSOLE. SUIVANT MAIL DE L'AVOCAT MAITRE GIANQUINTO DU 14 MARS 2019 : AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC D'ADHERER SUR LE PRINCIPE A UNE UNION DE SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES EN VUE DE CONSTITUER DES STATUTS.

Article 24

Vote(nt) **CONTRE** : 24 copropriétaire(s) totalisant 1523 / 1523 tantièmes.

Ont voté contre : BERENGUIER Anne-Marie (1), BOYE Christine (43), CLAIREFOND Emilienne (86), CVP Gérants SONZOGNI/CADEDDU (86), DE REGARD DE VILLENEUVE ép. GARES MARIE-LYNE (1), DEVAUX-LOUVET G. (76), DUPIN (71), GLOBAL SYNERGY Gérants Mrs PONS. (58), HOHA Marie (71), KRYACHUN I.- METLOV V. (96), LORIETTE Jean-Marie (66), ORMAIN (62), PELLERANO Aurore (48), PONS M.A / BASSOUR A. (71), PROUT-DIAZ I.- DESVARENNES L. (106), REBELLI André (1), REVEL-MOUROZ Cecile (3), SCI KYRIOS (56), SCIONTI Rolande (77), TORRELLI Christophe (48), TORRELLI Christophe (167), TORRELLI Tristan (66), VILLAUME. Marie (66), WALDNER Pierre (97),

Résolution refusée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 17

AUTORISATION A DONNER A M. PONS, SOCIETE ACTUAMEDIA, POUR LA POSE D'UNE ENSEIGNE DRAPEAU (LES VISUELS VOUS SERONT PRESENTES EN AG).

Article 24

Vote(nt) **POUR** : 23 copropriétaire(s) totalisant 1457 / 1523 tantièmes.

Ont voté pour : BERENGUIER Anne-Marie (1), BOYE Christine (43), CLAIREFOND Emilienne (86), CVP Gérants SONZOGNI/CADEDDU (86), DE REGARD DE VILLENEUVE ép. GARES MARIE-LYNE (1), DEVAUX-LOUVET G. (76), DUPIN (71), GLOBAL SYNERGY Gérants Mrs PONS. (58), HOHA Marie (71), KRYACHUN I.- METLOV V. (96), LORIETTE Jean-Marie (66), ORMAIN (62), PELLERANO Aurore (48), PONS M.A / BASSOUR A. (71), PROUT-DIAZ I.- DESVARENNES L. (106), REBELLI André (1), REVEL-MOUROZ Cecile (3), SCI KYRIOS (56), SCIONTI Rolande (77), TORRELLI Christophe (48), TORRELLI Christophe (167), TORRELLI Tristan (66), WALDNER Pierre (97),

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 66 / 1523 tantièmes.

Ont voté contre : VILLAUME. Marie (66),

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

Question n° 18

AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC DE FAIRE PROCEDER PAR LA SOCIETE GEOTECH A L'ETABLISSEMENT D'UN PROJET MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE SUIVANT PROPOSITION CI-JOINTE DE 3 360 € TTC

Article 24

Madame REVEL propose de prendre en charge cette dépense.

Arrivent en cours de résolution : ROTHWELL Philippe (71) (19:45:00) représentant ROTHWELL Brian (46) (19:46:00) -

Vote(nt) **POUR** : 25 copropriétaire(s) totalisant 1574 / 1640 tantièmes.

Ont voté pour : BERENGUIER Anne-Marie (1), BOYE Christine (43), CLAIREFOND Emilienne (86), CVP Gérants SONZOGNI/CADEDDU (86), DE REGARD DE VILLENEUVE ép. GARES MARIE-LYNE (1), DEVAUX-LOUVET G. (76), DUPIN (71), GLOBAL SYNERGY Gérants Mrs PONS. (58), HOHA Marie (71), KRYACHUN I.- METLOV V. (96), LORIETTE Jean-Marie (66), ORMAIN (62), PELLERANO Aurore (48), PONS M.A / BASSOUR A. (71), PROUT-DIAZ I.- DESVARENNES L. (106), REBELLI André (1), REVEL-MOUROZ Cecile (3), ROTHWELL Brian (46), ROTHWELL Philippe (71), SCI KYRIOS (56), SCIONTI Rolande (77), TORRELLI Christophe (48), TORRELLI Christophe (167), TORRELLI Tristan (66), WALDNER Pierre (97),

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant 66 / 1640 tantièmes.

Ont voté contre : VILLAUME. Marie (66),

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

Question n° 19

QUESTIONS DIVERSES D'ADMINISTRATION COURANTE NE NECESSITANT PAS DE VOTE

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h50.

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

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

Le président

Monsieur DESVARENNES



Les scrutateurs

Monsieur TORRELLI Tristan



Le secrétaire



RÈGLEMENT de COPROPRIÉTÉ

IMMEUBLE

LE SUJ CESSOLE

Rue Henry de Cessole

NICE

Étude de M^e André CASSINI

Successeur de son Père

NOTAIRE

à LEVENS (Alpes Maritimes)

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE
CINQ,

Et le premier Avril,
PARDEVANT Me André CASSINI, No-
taire à LEVENS (Alpes-Maritimes) soussi-
gné.

ONT COMPARU :

Monsieur Gervais BAUDART, Direc-
teur d'Agence Immobilière, demeurant à
NICE, Square Henri Christine.

Et Monsieur Théodore PRIGENT,
Directeur d'Agence Immobilière, demeurant
à NICE, 7, Avenue de la Victoire,

Agissant au nom et en
qualité de Gérants statutaires
porteurs de parts de la Société
Civile dénommée "SOCIETE IMMO-
BILIERE SUD-CESSOLE" ayant son
Siège à NICE, 33 bis, rue du
Maréchal Joffre, au capital de
DIX MILLE FRANCS, constituée
suivant acte sous signature pri-
vée, en date à NICE, du Quinze
Février mil neuf cent soixante
deux, enregistré à NICE, S.S.P.
le vingt Février mil neuf cent
soixante deux, volume 205 A fo-
lio 91, N° 156 N°2, reçu : cent
soixante francs, modifiée depuis
sa constitution par délibération
de l'Assemblée Générale des asso-
ciés tenue le vingt cinq Janvier
mil neuf cent soixante cinq, dont
le procès-verbal est demeuré ci-
joint et annexé après mention.

Messieurs BAUDART et
PRIGENT ayant tous pouvoirs à
l'effet des présentes, tant aux
termes de l'article Douze des
Statuts, que de la délibération
sus-énoncée.

LESQUELS es-qualités, ont déclai-
ré que la "SOCIETE IMMOBILIERE SUD-CESSOLE"

est propriétaire d'un terrain, rue Henry de Cessole, sur lequel elle fait édifier un immeuble devant être élevé sur sous-sol et rez-de-chaussée, partie de trois étages et partie de cinq étages.

Cette construction a été autorisée par un permis de construire délivré le Treize Septembre mil neuf cent soixante trois par la Mairie de NICE, sous le numéro 174/63.

Une photocopie de ce permis de construire est demeurée ci-jointe et annexée après mention, ainsi que le plan du sous-sol, le plan du rez-de-chaussée et le plan de chacun des étages contenant le visa de conformité aux plans demeurés joints à la demande de permis de construire.

Pour permettre la vente par fractions divisées de l'immeuble en cours de construction, les comparants ont établi, ainsi qu'il suit, l'état descriptif de division et le Règlement de co-propriété.

Cependant, il est précisé que le projet de distribution du sous-sol, du rez-de-chaussée et du cinquième étage fera l'objet d'une modification au Service chargé de la délivrance du permis de construire.

La division qui va suivre est faite conformément au nouveau projet, dont les plans sont également demeurés ci-joints et annexés après mention.

CHAPITRE I

ARTICLE I : DESIGNATION DE L'ENTIER IMMEUBLE.

ARTICLE II : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.

ARTICLE III : ORIGINE DE PROPRIETE.

ARTICLE IV : RAPPEL DE CONDITIONS PARTICULIERES.

Article I - DESIGNATION DE L'ENTIER IMMEUBLE :

Un terrain, situé à NICE, en bordure d'une impasse privée non dénommée et non numérotée, prenant naissance à hauteur du numéro 5, rue Henry de Cessole.

Ainsi qu'il résulte d'une attestation de numérotage, délivrée par la Mairie de NICE, qui demeurera ci-jointe et annexée après mention.

Ce terrain, d'une superficie d'environ mille onze mètres carrés est cadastré sous le N° 352 de la section C.

Il a formé les lots numéros QUATORZE et QUINZE du plan de lotissement d'une plus grande propriété, dénommé "LOTISSEMENT FLORA" ayant fait l'objet d'un cahier

des charges établi suivant acte reçu par Me GILLETTA de SAINT JOSEPH, le douze Juillet mil neuf cent vingt six.

Un certificat délivré par Monsieur le Maire de la Ville de NICE, le cinq Avril mil neuf cent vingt sept demeuré annexé à un acte de vente par les Consorts SPITALIERI de CESSOLE à Monsieur GAILLARD, reçu par Me GILLETTA de SAINT JOSEPH, Notaire sus-nommé, le douze Mars mil neuf cent trente six, constatant que le lotissement a été approuvé, conformément à la Loi du quatorze Mars mil neuf cent dix neuf, modifiée par celle du dix neuf Juillet mil neuf cent vingt quatre et que toutes formalités prescrites par les articles Douze et Treize de ladite Loi ont été accomplies.

Ledit terrain confrontant :

Au Nord : le lot Treize,

A l'Est : les lots Quatre et Cinq,

Au Sud et à l'Ouest : l'impasse privée.

Ainsi, au surplus, que ledit terrain existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, appartenances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve.

Sur ce terrain, la Société Immobilière SUD-CESOLE fait construire un immeuble qui sera dénommé "LE SUD-CESOLE", dont la désignation par fractions est faite ainsi qu'il suit :

Article II - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DU "SUD-CESOLE"

Cet immeuble, une fois terminé, sera élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée, partie de trois étages et partie de cinq étages; les étages seront desservis soit par l'escalier "A" donnant dans la partie Sud, soit par l'escalier "B" donnant dans la partie Ouest.

SOUS-SOL -

=====

LOTS UN à VINGT-SEPT :

Vingt-sept caves figurant au plan du sous-sol rectifié sous les numéros UN à VINGT SEPT.

L'accès des lots UN à ONZE inclus, se fait par l'escalier "B", l'accès des lots DOUZE à VINGT SEPT inclus, se fait par l'escalier "A".

A chacun de ces lots est attribué UN/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-propriété du sol de l'entier immeuble, soit au total : VINGT SEPT/DEUX MILLE CINQUANTIEMES, ci 27/2.050°

à reporter 27/2.050°

- 3° Page -

Report 27/2.050°
LOTS VINGT HUIT à TRENTE NEUF :

----- Douze emplacements de parkings portant les numéros VINGT HUIT à TRENTE NEUF au plan du sous-sol rectifié.

On accède à ces lots par une rampe située le long de la limite Est de l'immeuble.

A chacun de ces lots est attribué UN/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-propriété du sol de l'entier immeuble, soit au total : DOUZE/DEUX MILLE CINQUANTIEMES, ci.....

12/2.050°

LOT QUARANTE :

----- Une grande cave à laquelle on accède par la rampe servant aux parkings.

A ce lot sont attribués CINQ/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-propriété du sol de l'entier immeuble, ci

5/2.050°

REZ-de-CHAUSSEE -
=====

LOTS QUARANTE & UN à QUARANTE SEPT :

----- Sept emplacements de parkings portant, sur le plan du rez-de-chaussée rectifié, les numéros TREIZE à DIX NEUF.

On accède à ces lots par une rampe située le long de la limite Nord de l'immeuble donnant sur l'impasse à l'Ouest.

A chacun de ces lots est attribué UN/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-propriété du sol de l'entier immeuble, soit au total : SEPT/DEUX MILLE CINQUANTIEMES, ci

7/2.050°

LOT QUARANTE HUIT :

----- Un local commercial avec water-closet, donnant sur l'impasse privée dans la partie Ouest. Ce local est contigu au Nord de l'escalier "B".

Ce lot figure sous la lettre A et la teinte bleue au plan du rez-de-chaussée rectifié.

A ce lot sont attribués CINQUANTE CINQ/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-propriété du sol de l'entier immeuble, ci

55/2.050°

LOT QUARANTE NEUF :

----- Un appartement composé d'un hall, une pièce principale, une cuisine donnant à l'Ouest, salle de bains, water-closet.
à reporter

106/2.050°

Report 106/2.050°
On accède à ce lot par l'entrée B.
Ce lot figure sous le numéro UN et
la teinte rouge au plan du rez-de-chaussée
rectifié.

A ce lot sont attribués QUARANTE
DEUX/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-pro-
priété du sol de l'entier immeuble, ci 42/2.050°

LOT CINQUANTE :

----- Un local commercial avec par-
king incorporé contigu à l'Ouest de l'entrée
A.

Ce lot figure sous la teinte bleue
et la lettre B au plan rectifié du rez-de-
chaussée.

A ce lot sont attribués CINQUANTE
TROIS/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-pro-
priété du sol de l'entier immeuble, ci 53/2.050°

LOT CINQUANTE & UN. :

----- Un appartement situé à
droite de l'entrée "A". Il se compose d'un
hall, deux pièces principales donnant sur
l'impasse au Sud, une cuisine, salle de bains,
water-closet.

On accède à ce lot par l'entrée "A".
Ce lot figure sous le numéro DEUX
et la teinte jaune du plan du rez-de-chaussée
rectifié.

A ce lot sont attribués SOIXANTE/
DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-propriété
du sol de l'entier immeuble, ci 60/2.050°

PREMIER ETAGE -

LOT CINQUANTE DEUX :

----- Un appartement ayant sa
porte d'entrée au fond du couloir de droite
en arrivant sur le palier. Il se compose
d'un hall, une pièce principale, une cuisine
donnant sur l'impasse à l'Ouest, deux pièces
donnant à l'Est, salle de bains, water-closet,
placard.

On accède à ce lot par l'escalier
"B".

Ce lot figure sous la teinte bleue
et le numéro ONZE au plan du premier étage.

A ce lot sont attribués QUATRE VINGT
CINQ/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-pro-
à reporter 261/2.050°

Report 261/2.050°
propriété du sol de l'entier immeuble, ci 85/2.050°

LOT CINQUANTE TROIS :

----- Un appartement ayant sa porte d'entrée à droite dans le couloir de droite. Il se compose d'un hall, une pièce et cuisine donnant à l'Est, salle de bains avec water-closet, placard.

On accède à ce lot par l'entrée "B".

Ce lot figure sous la teinte rouge et le numéro DOUZE au plan du premier étage.

A ce lot sont attribués QUARANTE CINQ/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-propriété du sol de l'entier immeuble, ci 45/2.050°

LOT CINQUANTE QUATRE :

----- Un appartement ayant sa porte d'entrée face à la cage de l'escalier. Il se compose d'un hall, une pièce principale, placard et cuisine donnant sur l'impasse à l'Ouest, salle de bains, water-closet.

On accède à ce lot par l'escalier

"B".

Ce lot figure sous la teinte rouge et le numéro TREIZE au plan du premier étage.

A ce lot sont attribués QUARANTE SEPT/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-propriété du sol de l'entier immeuble, ci 47/2.050°

LOT CINQUANTE CINQ :

----- Un appartement ayant sa porte d'entrée à gauche en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, une pièce principale donnant sur l'impasse à l'Ouest, une chambre et cuisine donnant à l'Est, salle-de-bains, water-closet.

On accède à ce lot par l'escalier

"B".

Ce lot figure sous la teinte jaune et le numéro QUATORZE au plan du premier étage.

A ce lot sont attribués SOIXANTE DIX/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-propriété du sol de l'entier immeuble, ci 70/2.050°

LOT CINQUANTE SIX :

----- Un appartement ayant sa porte d'entrée à droite en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, placards

à reporter 508/2.050°

Report 508/2.050°
deux pièces principales donnant sur l'impasse
à l'Ouest, une pièce principale et cuisine
donnant à l'Est, salle de bains, water-closet.
On accède à ce lot par l'escalier

"A".

Ce lot figure sous la teinte rouge
et le numéro QUINZE au plan du premier étage.

A ce lot sont attribués QUATRE
VINGT QUINZE/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la
co-propriété du sol de l'entier immeuble, ci

95/2.050°

LOT CINQUANTE SEPT :

----- Un appartement d'angle
ayant sa porte d'entrée face à la cage de
l'escalier. Il se compose d'un hall, une
pièce donnant sur l'impasse au Sud, une pié-
ce d'angle, cuisine donnant sur l'impasse à
l'Ouest, salle de bains, water-closet, pla-
card.

On accède à ce lot par l'escalier

"A".

Ce lot figure sous la teinte bleue
et le numéro SEIZE au plan du premier étage.

A ce lot sont attribués SOIXANTE
CINQ/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-pro-
priété du sol de l'entier immeuble, ci

65/2.050°

LOT CINQUANTE HUIT :

----- Un appartement ayant sa
porte d'entrée à gauche de la cage de l'esca-
lier. Il se compose d'un hall, deux pièces
principales donnant sur l'impasse au Sud,
salle de bains et cuisine donnant à l'Est,
water-closet.

On accède à ce lot par l'escalier

"A".

Ce lot figure sous la teinte jaune
et le numéro DIX SEPT au plan du premier é-
tage.

A ce lot sont attribués SOIXANTE
DIX/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-proprié-
té du sol de l'entier immeuble, ci

70/2.050°

DEUXIEME ETAGE -

=====

LOT CINQUANTE NEUF :

----- Un appartement ayant sa
porte d'entrée au fond du couloir de droite.
Il se compose d'un hall, une pièce principale
et cuisine avec balcon donnant sur l'impasse

à reporter 738/2.050°

- 7° Page -

Report 738/2.050°
à l'Ouest, placard, deux pièces donnant à
l'Est, salle de bains, water-closet.
On accède à ce lot par l'escalier

"B".
Ce lot figure sous la teinte bleue
et le numéro VINGT ET UN au plan du deuxième
étage.

A ce lot sont attribués QUATRE
VINGT CINQ/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-
propriété du sol de l'entier immeuble, ci .. 85/2.050°

LOT SOIXANTE :

Un appartement ayant sa porte
d'entrée au fond à droite en arrivant sur le
palier. Il se compose d'un hall, une pièce
principale et cuisine donnant à l'Est, pla-
card, salle de bains avec water-closet.

On accède à ce lot par l'escalier

"B".
Ce lot figure sous la teinte rouge
et le numéro VINGT DEUX au plan du deuxième
étage.

A ce lot sont attribués QUARANTE
CINQ/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-pro-
priété du sol de l'entier immeuble, ci 45/2.050°

LOT SOIXANTE ET UN :

Un appartement ayant sa
porte d'entrée face à la cage d'escalier. Il
se compose d'un hall, une pièce principale
avec placard donnant sur l'impasse à l'Ouest,
une cuisine avec balcon donnant sur l'impasse
à l'Ouest, salle de bains, water-closet.

On accède à ce lot par l'escalier

"B".
Ce lot figure sous la teinte rouge
et le numéro VINGT TROIS au plan du deuxième
étage.

A ce lot sont attribués QUARANTE
SEPT/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-pro-
priété du sol de l'entier immeuble, ci 47/2.050°

LOT SOIXANTE DEUX :

Un appartement ayant sa
porte d'entrée à gauche en arrivant sur le
palier. Il se compose d'un hall, une pièce
avec balcon donnant sur l'impasse à l'Ouest,
une pièce et cuisine donnant à l'Est, salle
de bains, water-closet.

à reporter 915/2.050°

Report..... 915/2.050°
On accède à ce lot par l'escalier
"B". Ce lot figure sous la teinte jaune
et le numéro VINGT QUATRE au plan du deuxième
étage.

A ce lot sont attribués SOIXANTE
DIX/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-pro-
priété du sol de l'entier immeuble, ci 70/2.050°
LOT SOIXANTE TROIS :

----- Un appartement ayant sa
porte d'entrée à droite en arrivant sur le
palier. Il se compose d'un hall, placards,
deux pièces avec balcon donnant sur l'impasse
à l'Ouest, une pièce et cuisine donnant à
l'Est, salle de bains, water-closet.

On accède à ce lot par l'escalier
"A". Ce lot figure sous la teinte rouge
et le numéro VINGT CINQ au plan du deuxième
étage.

A ce lot sont attribués QUATRE
VINGT QUINZE/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la
co-propriété du sol de l'entier immeuble, ci. 95/2.050°
LOT SOIXANTE QUATRE :

----- Un appartement ayant
sa porte d'entrée face à la cage d'escalier.
Il se compose d'un hall, une pièce avec bal-
con donnant sur l'impasse Sud, une pièce d'an-
gle, une cuisine avec balcon donnant sur
l'impasse à l'Ouest, salle de bains, water-
closet.

On accède à ce lot par l'escalier
"A". Ce lot figure sous la teinte bleue
et le numéro VINGT SIX au plan du deuxième
étage.

A ce lot sont attribués SOIXANTE
CINQ/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-pro-
priété du sol de l'entier immeuble, ci 65/2.050°
LOT SOIXANTE CINQ :

----- Un appartement ayant sa
porte d'entrée à gauche en arrivant sur le
palier. Il se compose d'un hall, deux pièces
avec balcon donnant sur l'impasse Sud, une
cuisine et salle de bains donnant à l'Est,
water-closet.

à reporter 1.145/2.050°

Report1.145/2.050°

On accède à ce lot par l'escalier

"A".

Ce lot figure sous la teinte jaune et le numéro VINGT SEPT au plan du deuxième étage.

A ce lot sont attribués SOIXANTE DIX/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-propriété du sol de l'entier immeuble, ci

70/2.050°

TROISIEME ETAGE -

LOT SOIXANTE SIX :

Un appartement ayant sa porte d'entrée à droite en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, une pièce principale avec terrasse et loggia donnant sur l'impasse à l'Ouest, deux pièces, cuisine, salle de bains donnant à l'Est, water-closet.

On accède à ce lot par l'escalier

"B".

Ce lot figure sous la teinte bleue et le numéro TRENTE ET UN au plan du troisième étage.

A ce lot sont attribués CENT CINQ/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-propriété du sol de l'entier immeuble, ci

105/2.050°

LOT SOIXANTE SEPT :

Un appartement ayant sa porte d'entrée à gauche en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, une cuisine avec office, grande terrasse, loggia donnant sur l'impasse à l'Ouest, deux pièces donnant à l'Est, salle de bains, water-closet.

On accède à ce lot par l'escalier

"B".

Ce lot figure sous la teinte rouge et le numéro TRENTE DEUX au plan du troisième étage.

A ce lot sont attribués SOIXANTE QUINZE/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-propriété du sol de l'entier immeuble, ci ..

75/2.050°

LOT SOIXANTE HUIT :

Un appartement ayant sa porte d'entrée à droite en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, placards, deux pièces avec balcon donnant sur l'impasse

à reporter 1.395/2.050°

Report1.395/2.050°
à l'Ouest, une pièce, cuisine donnant à l'Est, salle de bains, water-closet.

On accède à ce lot par l'escalier "A".

Ce lot figure sous la teinte rouge et le numéro TRENTE CINQ au plan du troisième étage.

A ce lot sont attribués QUATRE VINGT QUINZE/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-propriété du sol de l'entier immeuble, ci
LOT SOIXANTE NEUF :

95/2.050°

----- Un appartement ayant sa porte d'entrée face à la cage de l'escalier, il se compose d'un hall, une pièce avec balcon donnant sur l'impasse Sud, un living d'angle, une cuisine avec balcon donnant sur l'impasse à l'Ouest, salle de bains donnant sur l'impasse à l'Ouest, water-closet.

On accède à ce lot par l'escalier "A".

Ce lot figure sous la teinte bleue et le numéro TRENTE SIX au plan du troisième étage.

A ce lot sont attribués SOIXANTE CINQ/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-propriété du sol de l'entier immeuble, ci
LOT SOIXANTE DIX :

65/2.050°

----- Un appartement ayant sa porte d'entrée à gauche en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, deux pièces avec balcon donnant sur l'impasse Sud, cuisine et salle de bains donnant à l'Est, water-closet.

On accède à ce lot par l'escalier "A".

Ce lot figure sous la teinte orange et le numéro TRENTE SEPT, au plan du troisième étage.

A ce lot sont attribués SOIXANTE DIX/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-propriété du sol de l'entier immeuble, ci

70/2.050°

QUATRIEME ETAGE -

LOT SOIXANTE ET ONZE :

----- Un appartement ayant sa porte d'entrée à droite en arrivant sur

à reporter1.625/2.050°

Report1.625/2.050°
le palier. Il se compose d'un hall, placards,
deux pièces avec balcon donnant sur l'impasse
à l'Ouest, une pièce et cuisine donnant
à l'Est, salle de bains, water-closet.

On accède à ce lot par l'escalier
"A".

Ce lot figure sous la teinte rose
et le numéro QUARANTE CINQ au plan du qua-
trième étage.

A ce lot sont attribués QUATRE
VINGT QUINZE/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la
co-propriété du sol de l'entier immeuble, ci

95/2.050°

LOT SOIXANTE DOUZE :

----- Un appartement ayant sa
porte d'entrée face à la cage de l'escalier.
Il se compose d'un hall, une pièce avec bal-
con donnant sur l'impasse Sud, une pièce
d'angle, cuisine avec balcon donnant sur
l'impasse à l'Ouest, salle de bains donnant
sur l'impasse à l'Ouest, water-closet, pla-
cards.

On accède à ce lot par l'escalier
"A".

Ce lot figure sous la teinte verte
et le numéro QUARANTE SIX au plan du qua-
trième étage.

A ce lot sont attribués SOIXANTE
CINQ/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-pro-
priété du sol de l'entier immeuble, ci

65/2.050°

LOT SOIXANTE TREIZE :

----- Un appartement ayant
sa porte d'entrée à gauche en arrivant sur
le palier. Il se compose d'un hall, deux
pièces avec balcon donnant sur l'impasse Sud,
cuisine, salle de bains donnant à l'Est, wa-
ter-closet.

On accède par l'escalier "A" à ce
lot.

Ce lot figure sous la teinte jaune
et le numéro QUARANTE SEPT, au plan du qua-
trième étage.

A ce lot sont attribués SOIXANTE
DIX/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la co-pro-
priété du sol de l'entier immeuble, ci

70/2.050°

CINQUIEME ETAGE -

=====
LOT SOIXANTE QUATORZE :

----- à reporter.....1.855/2.050°

Report1.855/2.050°

Un appartement ayant sa porte d'entrée à droite en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, une pièce et salle de bains avec terrasse donnant sur l'impasse à l'Ouest, water-closet, placards, une pièce et cuisine avec terrasse donnant à l'Est.

On accède à ce lot par l'escalier

"A".

Ce lot figure sous la teinte bleue et le numéro CINQUANTE ET UN au plan rectifié du cinquième étage.

A ce lot sont attribués SOIXANTE DIX/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la copropriété du sol de l'entier immeuble, ci

70/2.050°

LOT SOIXANTE QUINZE :

----- Un appartement ayant sa porte d'entrée à gauche en arrivant sur le palier. Il se compose d'un hall, une pièce principale donnant sur l'impasse à l'Ouest, une pièce donnant sur l'impasse Sud, cuisine, salle de bains, water-closet, placard et grande terrasse entourant l'appartement dans sa partie Est-Sud et Ouest.

On accède à ce lot par l'escalier

"A".

Ce lot figure sous la teinte rose et le numéro CINQUANTE DEUX au plan rectifié du cinquième étage.

A ce lot sont attribués SOIXANTE QUINZE/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la copropriété du sol de l'entier immeuble., ci..

75/2.050°

LOT SOIXANTE SEIZE :

----- Le droit de construire à partir du rez-de-chaussée, la bande de terrain se trouvant au Nord du corps de bâtiment et la mitoyenneté du mur Nord dudit bâtiment. Ce droit ne pourra s'exercer qu'au cas d'entente entre le propriétaire du lot Soixante seize et de la propriété sise au Nord de celle objet des présentes.

Actuellement, cette bande de terrain sert d'accès aux parkings se trouvant à l'Est du bâtiment. S'il était fait usage du droit que constitue le présent lot, il devrait être aménagé un autre accès auxdits parkings. Cet accès contournerait le bâtiment à construire ensuite de celui objet de présentes, au Nord,

à reporter 2.000/2.050°

Report2.000/2.050°

En outre, en cas de construction dudit bâtiment, le propriétaire du présent lot pourra, avec l'accord du propriétaire des lots Trente trois et Trente quatre, utiliser le couloir de circulation au sous-sol côté Est, pour desservir le sous-sol dudit bâtiment.

Les charges incombant aux propriétaires des lots Trente trois et Trente quatre incomberaient alors au propriétaire du bâtiment voisin dont s'agit.

A ce lot sont attribués les CINQUANTE/DEUX MILLE CINQUANTIEMES de la propriété du sol de l'entier immeuble, ci .. 50/2.050°

TOTAL égal : DEUX MILLE CINQUANTE/DEUX MILLE CINQUANTIEMES, ci2.050/2.050°
=====

- P L A N S -
=====

La désignation des parties divisées telle qu'elle vient d'être rapportée, figure dans les plans qui sont demeurés ci-joints et annexés après mention et après avoir été certifiés par les comparants es-qualité.

Toutefois, il est indiqué que les cotes portées sur ces plans ne sont données qu'à titre indicatif et que les futurs acquéreurs ne pourront élever aucune réclamation, au cas où les dimensions des parties d'immeuble par eux acquises ne correspondraient pas à celles portées sur lesdits plans.

- T A B L E A U -
=====

Le tableau prévu par l'article 71 du Décret du quatorze Octobre mil neuf cent cinquante cinq demeurera ci-annexé après mention.

ARTICLE III - ORIGINE DE PROPRIETE :

L'immeuble, objet du présent Règlement de copropriété, appartient à la SOCIETE IMMOBILIERE "SUDESCOSSOLE".

Les constructions, pour les faire édifier de ses deniers personnels, sans conférer de privilège d'Architecte, ou d'Entrepreneur.

Et le terrain, pour s'en être rendu adjudicataire, sous le nom de Me GIAUFFRET, Avoué à NICE, suivant procès-verbal d'adjudication sur surenchère rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE, le trois Mai mil neuf cent soixante deux.

Maître GIAUFFRET ayant déclaré command au profit de la dite Société, suivant déclaration faite au

Greffe du Tribunal Civil de Grande Instance de NICE, le quatre Mai mil neuf cent soixante deux.

Cette adjudication a eu lieu :

A la requête de Monsieur Dominique Antoine FIGHIERA, domicilié à NICE, 5, rue Henry de Cessole,

A l'encontre de Madame Henriette MANTERO, son épouse, de laquelle il est divorcé.

En exécution d'un jugement contradictoirement rendu par la première Chambre du Tribunal de Grande Instance de NICE, le vingt six Septembre mil neuf cent soixante et un, ordonnant la vente sur licitation dudit immeuble.

Le cahier des charges préalable à cette vente a été établi par Me CARVI, Avoué à NICE, lequel l'a déposé au Greffe du Tribunal de Grande Instance de NICE, suivant acte reçu audit Greffe, le dix Janvier mil neuf cent soixante deux.

Après l'accomplissement des formalités préalables, le Tribunal de Grande Instance de NICE a, suivant procès-verbal d'adjudication sur licitation dressé le quinze Février mil neuf cent soixante deux, adjugé audit Me GIAUFFRET, Avoué sus-nommé, le lot unique mis en adjudication formé par le terrain dont s'agit, moyennant le prix principal de quatre vingt treize mille francs.

Suivant déclaration faite au Greffe du Tribunal Civil de Grande Instance de NICE, le dix-neuf Février mil neuf cent soixante deux, Maître GIAUFFRET, Avoué sus-nommé, a déclaré avoir agi pour le compte de la Société Immobilière "SUD-CESSOLE"; mais sur une déclaration de surenchère faite au Greffe du Tribunal de Grande Instance de NICE, le vingt six Février mil neuf cent soixante deux, ledit immeuble a été remis en adjudication, laquelle s'est réalisée de nouveau au profit de ladite Société, suivant procès-verbal sus-énoncé, le trois Mai mil neuf cent soixante deux, moyennant le prix principal de deux cent quatre mille francs.

LA SOCIETE IMMOBILIERE "SUD-CESSOLE" s'est libérée du montant des frais de poursuites, suivant quittance sous seing privé déposée au Greffe dudit Tribunal, le cinq Juin mil neuf cent soixante deux.

Ce procès-verbal a été publié au Premier Bureau des Hypothèques de NICE, le dix-neuf Septembre mil neuf cent soixante deux, volume 3464 N° 21.

LA SOCIETE IMMOBILIERE "SUD-CESSOLE" s'est, depuis, entièrement libérée du prix d'adjudication.

Les états délivrés sur la publicité de l'acte ont révélé :

Une inscription, volume 519 N° 92 du deux Juin

mil neuf cent cinquante cinq, au profit de Madame MANTERO contre Monsieur FIGHIERA, son époux, prise en vertu de la Loi et, notamment, des articles 2121 et suivants du Code Civil.

Laquelle inscription est actuellement en cours de radiation, par suite de la mainlevée consentie par Madame MANTERO, au profit de Monsieur FIGHIERA, suivant acte reçu par Me LATIL, Notaire à NICE, le vingt deux Décembre mil neuf cent soixante quatre. Et neuf transcriptions, savoir :

1°.- Du vingt et un Octobre mil neuf cent quarante trois, volume 1240 N°8, d'un acte reçu par Me FOS-SATI, alors Notaire à NICE, le douze Octobre mil neuf cent quarante trois, contenant par Madame veuve GARIN de COCCONATO et Monsieur Max GAILLARD, au profit de la Société Anonyme du Gaz et de l'Electricité de NICE - le droit de placer toutes canalisations de gaz et d'électricité au travers des voies privées du lotissement.

2°.- Du dix Février mil neuf cent quatorze, volume 1310 N° 153, d'un acte reçu par Me GRIMALDI, alors Notaire à NICE, le trente et un Janvier mil neuf cent quatorze, contenant dépôt d'un acte sous seingprivé, en date à NICE, du quatorze Décembre mil neuf cent treize, aux termes duquel Monsieur le Chevalier SPITALIERI de CESSOLE et Madame Laurence GIMELLO, Monsieur Eugène GARIN de COCCONATO et Madame Léonie SPITALIERI de CESSOLE son épouse, Monsieur Jean LEJEUNE LAROZE ont établi diverses conventions relatives à une interdiction réciproque de construire sur partie de leurs propriétés respectives, sises à NICE, lieudit Cros de Capeu ou quartier de la Mantéga longeant les rues Henry de Cessole et Cros de Capeu.

3°.- Volume 158 N° 20, du vingt huit Décembre mil neuf cent vingt deux, d'un acte sous seing privé en date à NICE, du vingt et un Décembre mil neuf cent vingt deux enregistré, aux termes duquel Monsieur le Chevalier Victor de CESSOLE et Madame KRIEG ont donné à la Société Anonyme du Gaz et de l'Electricité de NICE, le droit de placer toutes conduites dans le sol d'une voie privée, dénommée rue Henry de Cessole.

4°.- Volume 393 N° 33, du vingt-huit Juillet mil neuf cent vingt six, d'un acte reçu par Maître GILLETTA de SAINT JOSEPH, Notaire à NICE, le douze Juillet mil neuf cent vingt six, contenant le cahier des charges du lotissement d'un immeuble à NICE, quartier Mantéga.

5°.- Volume 424 N° 37, du vingt deux Janvier mil neuf cent vingt sept, d'un acte reçu par Me GILLETTA

de SAINT JOSEPH, Notaire sus-nommé, le douze Janvier mil neuf cent vingt sept, aux termes duquel il a été établi un additif au Cahier des charges du lotissement sus-énoncé.

6°.- Volume 426 N° 31, du cinq Février mil neuf cent vingt sept, d'un acte reçu par Me GILLETTA de SAINT JOSEPH, Notaire sus-nommé, le deux Février mil neuf cent vingt sept, aux termes duquel il a été apporté audit cahier des charges de nouvelles modifications.

7°.- Volume 466 N° 8, du quatre Février mil neuf cent vingt huit, d'un acte reçu par Me GILLETTA de SAINT JOSEPH, Notaire sus-nommé, le vingt huit Janvier mil neuf cent vingt huit, contenant également un additif audit cahier des charges du lotissement.

8°.- Volume 513 N° 43, du huit Janvier mil neuf cent vingt neuf, d'un acte sous seing privé, en date à NICE du vingt cinq Janvier mil neuf cent vingt neuf enregistré, aux termes duquel Monsieur le Chevalier Victor SPITALIERI de CESSOLE, a donné à la Compagnie Générale des Eaux, le droit de placer toutes conduites dans le sol de diverses voies privées faisant partie du lotissement Flora dont s'agit.

9°.- Volume 714 N° 6, du vingt sept Février mil neuf cent trente trois, d'un acte reçu par Me GILLETTA de SAINT JOSEPH, Notaire sus-nommé, le huit Février mil neuf cent trente trois, aux termes duquel Monsieur le Chevalier Victor SPITALIERI de CESSOLE et Madame Léonie SPITALIERI de CESSOLE, épouse de Monsieur GARIN de COCCONATO, ont vendu à la Société Anonyme Distillerie Liquore Strega, une parcelle de terre à prendre dans la cour de l'immeuble Palais DORA - situé à NICE, 21, rue Henry de Cessole ne faisant pas partie de l'immeuble dont il est présentement établi le Règlement de co-propriété.

Origine antérieure

Le terrain sur lequel est présentement édifié l'immeuble "LE SUD-CESSOLE" dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre Monsieur et Madame FIGHIERA-MANTERO,

au moyen de l'acquisition que Monsieur FIGHIERA en a faite seul pour le compte de la communauté et avec des deniers de la communauté,

de Madame Germaine Jeanne AMET, sans profession, domiciliée à TANANARIVE (Madagascar), Quartier d'antaninena, divorcée en premières noces de Monsieur Valentin HOFF et veuve, en secondes noces, non remariée, de Monsieur Max GAILLARD,

Suivant acte reçu par Me Louis GILLETTA de

SAINT JOSEPH, Notaire à NICE, le douze Juillet mil neuf cent quarante cinq.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de Cent cinquante mille anciens francs, que l'acquéreur a payé comptant et quittancé dans l'acte.

Audit acte, la venderesse a déclaré :

Qu'elle n'était pas remariée,

Et qu'elle n'exerçait pas et n'avait jamais exercé et qu'au moment de son décès, Monsieur GAILLARD n'exerçait pas et n'avait jamais exercé de fonctions emportant hypothèque légale.

Une expédition de cet acte a été transcrite au Premier Bureau des Hypothèques de NICE, le trente Juillet mil neuf cent quarante cinq, volume 1298 N° 19.

Les états délivrés sur cette transcription n'ont pas été représentés au Notaire soussigné.

Du chef de Madame GAILLARD :

Le lot de terrain dont s'agit appartenait à Madame veuve GAILLARD, à la suite des faits suivants :

- Il avait été acquis par feu Monsieur Max GAILLARD, avec d'autres lots du lotissement FLORA, des consorts SPITALIERI de CESSOLE, ainsi qu'il sera expliqué plus loin.

Monsieur Max GAILLARD, en son vivant Entrepreneur de Travaux Publics, demeurant à TANANARIVE, y est décédé le cinq Mars mil neuf cent quarante cinq, laissant :

- Sa veuve survivante, Madame Germaine Jeanne AMET, avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat passé devant Me PERETTI, Notaire à TANANARIVE, le vingt deux Juillet mil neuf cent trente deux.

- Usufruitière d'une partie de sa succession, aux termes de l'article 767 du Code Civil.

Et son fils, naturel et reconnu, Monsieur Léon Max GAILLARD, héritier réservataire pour moitié de sa succession.

Ainsi que cela est constaté dans un acte de notoriété, dressé par Me MILON des MARQUETS, Notaire à TANANARIVE, le vingt six Avril mil neuf cent quarante quatre.

Monsieur GAILLARD a fait un testament olographe, en date à TANANARIVE du vingt-huit Octobre mil neuf cent quarante trois, enregistré après décès et déposé en vertu d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Première Instance de TANANARIVE, en date du onze Mars mil neuf cent quarante quatre, contenue en son

immédiat de Me Louis GILLETTA de SAINT JOSEPH, Notaire à NICE, le seize Octobre mil huit cent quatre vingt deux, contenant constitution d'une dot particulière de Cinquante mille francs, soumise à emploi, de laquelle dot le emploi a été effectué en biens et valeurs étrangères à l'immeuble ci-dessus désigné, ainsi que le constate un acte reçu par Me SALVI, Notaire à NICE, le vingt quatre Novembre mil huit cent quatre vingt quatorze et paraphernalité de tous ses autres biens présents et à venir.

Monsieur le Chevalier de CESSOLE et Madame GARIN de COCCONATO, qu'ils n'étaient et n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits, ni chargés d'aucune autre fonction emportant hypothèque légale.

Une expédition dudit contrat de vente a été transcrite au Premier Bureau des Hypothèques de NICE, le vingt cinq Avril mil neuf cent trente six, volume 845, numéro 7. Les états délivrés sur cette transcription n'ont pas été représentés au Notaire soussigné.

Du chef des Consorts SPITALIERI de CESSOLE :

La propriété, de laquelle avait été détaché le terrain présentement vendu, appartenait à titre de propre et à raison de chacun moitié indivisément, au Chevalier SPITALIERI de CESSOLE et à Madame GARIN de COCCONATO, ainsi qu'on va l'expliquer :

A - Elle a été recueillie par eux avec Madame Veuve SPITALIERI de CESSOLE, née Laurence GIMELLO, en son vivant rentière, demeurant à NICE, quartier de la Mantéga, leur mère dans la succession de Monsieur le Chevalier Henri SPITALIERI de CESSOLE, leur père, en son vivant propriétaire, demeurant à NICE, où il est décédé le dix huit Mai mil huit cent soixante quinze, laissant pour seuls héritiers Monsieur Victor SPITALIERI de CESSOLE et Madame GARIN de COCCONATO, ses enfants et après avoir, aux termes de son testament olographe, en date à NICE du trente Juin mil huit cent soixante quatorze, déposé au rang des minutes de Me DESFORGES, Notaire à NICE, le vingt huit Mai mil huit cent soixante quinze, en vertu d'une ordonnance de justice du même jour, légué à son épouse survivante, l'usufruit de la moitié des biens dépendant de sa succession et, à son fils, le tiers de toute propriété et à titre de préciput desdits biens, à charge de l'usufruit précité, ainsi que cette hérédité est constatée par l'intitulé de l'inventaire dressé après le décès de Monsieur le Chevalier Henri SPITALIERI de CESSOLE par ledit Me DESFORGES, Notaire, le vingt six Juillet mil huit cent soixante quinze.

L'usufruit auquel avait droit Madame Veuve

Henri de CESSOLE s'est éteint par suite de son décès arrivé à son domicile à NICE, le trois Décembre mil neuf cent quatorze, ainsi qu'il résulte de son acte de décès, inscrit sur les registres des actes de l'Etat-Civil de NICE, le quatre Décembre mil neuf cent quatorze et dont une copie dûment timbrée est demeurée annexée à un acte de notoriété, reçu par Me Jean GILLETTA de SAINT JOSEPH, Notaire à NICE, prédécesseur immédiat de Me Louis GILLETTA de SAINT JOSEPH, aussi Notaire à NICE, le quinze Juin mil neuf cent vingt.

B - Cette même propriété appartenait en propre au Chevalier Henri de CESSOLE, pour l'avoir acquise de Monsieur Jean Baptiste BARLA, feu Joseph, propriétaire rentier, demeurant à NICE, aux termes d'un acte reçu par Me ARNULF, Notaire prédécesseur immédiat de Me DESFORGES.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de trente six mille francs, sur lequel Monsieur de CESSOLE a payé comptant celle de quinze mille francs à Monsieur BARLA, aux termes dudit acte qui en contient quittance; quant aux vingt et un mille francs de surplus, ils ont été payés depuis.

ARTICLE IV - RAPPEL DES CONDITIONS PARTICULIERES :

1°.- Les comparants déclarent que l'immeuble "LE SUD-CESSEOLE" est édifié sur un terrain ayant composé les lots QUATORZE et QUINZE du lotissement FLORA.

Les conditions de ce lotissement sont rappor -
tées :

- dans le cahier des charges dressé par Me GILLETTA de SAINT JOSEPH, Notaire sus-nommé, le douze Juillet mil neuf cent vingt six, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques de NICE, le vingt huit Juillet mil neuf cent vingt six, volume 393 N° 33.

- Dans un additif de ce cahier des charges, dressé par ledit Me GILLETTA DE SAINT JOSEPH, Notaire sus-nommé, le douze Janvier mil neuf cent vingt sept, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques de NICE, le vingt deux Janvier mil neuf cent vingt sept, volume 424 N° 37,

- Dans un modificatif, dressé également par ledit Me GILLETTA de SAINT JOSEPH, Notaire sus-nommé, le deux Février mil neuf cent vingt sept, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques de NICE, le cinq Février mil neuf cent vingt sept, volume 426 N° 31.

- Et dans un additif à ce cahier des charges dressé également par Me GILLETTA de SAINT JOSEPH, le vingt huit Janvier mil neuf cent vingt huit, transcrit au Premier Bureau des Hypothèques de NICE, le quatre Février mil neuf cent vingt huit, volume 466 N° 8.

Une copie certifiée conforme par les comparants de ces différents actes est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

2°.- Monsieur Gervais BAUDART et Monsieur PRIGENT es-qualités déclarent que, dans l'acte de vente par Madame Veuve GAILLARD à Monsieur FIGHIERA, du douze Juillet mil neuf cent quarante cinq analysé en l'origine qui précède, il a été rapporté ce qui suit littéralement transcrit, au titre "Servitudes" :

" En outre, Monsieur FIGHIERA déclare avoir
" parfaite connaissance des stipulations contenues dans
" le contrat de vente à Monsieur et Madame CROCIONI et
" CARLESCHI du septième lot du lotissement reçu par Me
" GILLETTA de SAINT JOSEPH, Notaire soussigné, le deux
" août mil neuf cent vingt six, requérant le Notaire
" soussigné de ne pas le rapporter ici, lui donnant pleine
" et entière décharge en tant que de besoin.

" Monsieur GORGUET es-nom déclare, en outre,
" que dans le contrat de vente à Monsieur GAILLARD, du
" douze Mars mil neuf cent trente six sus-énoncé, il a
" été inséré la condition particulière ci-après littéralement
" lément rapportée :

" CONDITION. PARTICULIERE

" En outre, il est stipulé comme condition particulière
" ticulière des présentes, que les frais de première mise
" mière mise en viabilité et d'entretien des rues Henry de
" CESSOLE à l'Est et au Sud, et bordant le terrain de
" Monsieur GAILLARD, seront à la charge exclusive de
" Monsieur GAILLARD ou de ses ayants-droit, sauf bien entendu,
" la part incombant aux autres propriétaires riverains".

3°.- Messieurs BAUDART et PRIGENT, es-qualités, rappellent que le contrat de vente à Monsieur et Madame CROCIONI du septième lot du lotissement, reçu par Me GILLETTA de SAINT JOSEPH, Notaire sus-nommé, le deux Août mil neuf cent vingt six sus-énoncé, contient les stipulations particulières ci-après littéralement transcrites :

" Messieurs CROCIONI et CARLESCHI auront la faculté
" d'édifier les murs d'élévation de leurs constructions sur
" la ligne séparative de leur lot avec les lots SIX et HUIT,
" de telle sorte que ces murs soient mitoyens entre les
" différents acquéreurs des SIXIEME et HUITIEME lots et
" Messieurs CROCIONI et CARLESCHI".

CHAPITRE II

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

ARTICLE I - Dans le but de conjurer toutes difficultés

ou contestations entre les co-proprétaires futurs de l'immeuble, dans leur rapport de voisinage et de co-propriété, les comparants es-qualités ont établi, ainsi qu'il suit, les clauses, charges et conditions déterminant les droits et obligations auxquels tous les co-proprétaires, usufruitiers, locataires ou usagers seront tenus de se conformer, ce dont ils prennent l'engagement par le fait même de la signature du contrat d'acquisition d'une fraction de l'immeuble.

ARTICLE 2 - SYNDICAT :

Dès que, par suite d'une mutation opérée régulièrement, l'immeuble dont s'agit sera devenu la propriété de diverses personnes, avec droit à des parties divisées ou indivises, dans les conditions déterminées ci-après, les propriétaires de chaque partie d'immeuble se trouveront obligatoirement et de plein droit groupés en un Syndicat, représentant légal de la collectivité, conformément à l'article 7 de la Loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit.

Ce Syndicat sera dénommé "Syndicat des co-proprétaire de l'immeuble "LE SUD-CESSOLE" à NICE, rue Henry de Cessole.

Il aura son Siège dans l'immeuble.

Ce Syndicat s'imposera à tous les futurs co-propriétaires, même mineurs ou incapables, de même qu'aux usufruitiers, nu-propriétaires et usagers, sans aucune exception.

Il sera le représentant officiel et légal de la collectivité des co-propriétaires.

DISTINCTION DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES

PRIVEES

ARTICLE 3 - CHOSES ET PARTIES COMMUNES :

Les choses et parties communes sont réparties différemment entre les co-propriétaires, suivant qu'elles appartiennent à la totalité d'entre eux, sans exception, ou à des groupes de co-propriétaires seulement (suivant la situation des lots considérés ou l'usage des divers éléments d'équipement).

1 - Choses et parties communes à tous les co-propriétaires, sans exception :

Elles leur appartiennent indivisément dans la proportion des millièmes indiqués dans l'état descriptif de division et dans le tableau des répartitions des charges communes rapporté à l'article 9.

- Elles comprennent :
- la totalité du sol,
 - les clôtures de cours et jardins,
 - les halls d'entrée communs, leurs portes,
 - la rampe d'accès au sous-sol et aux parkings du rez-de-chaussée, ainsi que les surfaces laissées à la libre circulation,
 - les locaux de la conciergerie et des services communs à l'ensemble de la co-propriété,
 - tous les compteurs généraux,
 - les canalisations et branchements généraux jusqu'au départ des canalisations propres à chaque local.
 - Les fondations, les gros murs (façades, pignons et refends), en un mot tous les murs et éléments constituant l'ossature des bâtiments, éventuellement les mitoyennetés correspondantes.
 - Le gros oeuvre des planchers, les hourdis de ces planchers (mais non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant le sol, ni le lattis ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond).
 - Les charpentes, les couvertures (à l'exception des parties vitrées mobiles éclairant une partie privée).
 - Les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée); les murs et cloisons séparant les lots ou supportant les planchers; mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot.
 - Les coffres, conduits de fumée, gaines et ventilations se trouvant à l'intérieur des bâtiments, les souches et têtes de cheminées, ainsi que leurs accessoires.
 - Les ornements extérieurs des façades, y compris les balcons et leurs revêtements, les balustres et balustrades, les appuis de balcons et de fenêtres (à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies et, en ce qui concerne les boutiques et magasins, à l'exception de leurs devantures et vitrines ou de leurs accessoires).

2 - Éléments d'équipement communs :

Les éléments d'équipement tels que chauffage central, ascenseur, vide-ordures, appartiendront en commun aux co-propriétaires qui en ont l'usage dans la proportion où les charges en sont supportées en vertu de répartitions propres, telles qu'elles figurent aux articles Huit et Neuf ci-après.

ARTICLE 4 - PARTIES PRIVEES :

Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque co-propriétaire et qui ne se trouvent pas comprises dans les choses communes et parties communes énoncées à l'article Trois.

Elles sont divisées en lots, comme il a été dit à l'Article Deux.

CHAPITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIETAIRES CONCERNANT
L'USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES ET CELUI DES
PARTIES PRIVEES.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GENERALES :

Tout co-propriétaire sera responsable à l'égard de tout autre co-propriétaire de l'immeuble, des troubles de jouissance, des fautes ou négligences ou des infractions aux dispositions du présent chapitre dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, les locataires ou occupants quelconques de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs.

Tout co-propriétaire devra donc imposer le respect des prescriptions du présent chapitre aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux (sans que, pour autant, soit dégagée sa propre responsabilité).

Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps, devenir un droit acquis.

La responsabilité du Syndicat ne pourra être recherchée en cas de vol, d'actions délictueuses ou criminelles commis dans l'immeuble.

ARTICLE 6 - USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES :

1.- L'aspect des choses et parties communes devra être respecté, sauf décision de l'Assemblée des co-propriétaires, prise comme il sera dit à l'Article Vingt-trois, numéro 2 § b (double majorité).

Tous écriteaux, plaques, enseignes, visibles de l'extérieur et décorations extérieures, sont interdits, sauf sur les façades des boutiques. Les plaques professionnelles dont les dimensions seront prises par l'Assemblée des co-propriétaires votant à la majorité simple, et sauf l'obligation légale ou décision de l'Assemblée des co-propriétaires, prise comme il a été prévu au précédent alinéa.

Cependant, les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot, sont autorisés, à la condition que les usages locaux soient respectés.

2.- Les livraisons de matières sales ou encombrantes devront être effectuées le matin, avant dix heures et jamais les Dimanches et jours fériés.

Les stipulations du numéro 4 de l'article Sept, qui ont trait à l'usage des parties privées, seront également applicables à l'usage des choses et parties communes.

D'une manière générale, nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf exception décidée par l'Assemblée Générale, dans les conditions prévues par l'Article Vingt trois, numéro 2, §b (double majorité).

3.- Toute personne faisant usage de l'ascenseur, devra se conformer aux prescriptions concernant le fonctionnement et l'emploi de cet appareil. Son usage est interdit aux enfants non accompagnés.

4.- Aucune installation particulière de télévision ou radio ne sera autorisée. Les co-proprétaires seront tenus de se brancher, à leurs frais, sur les antennes collectives prévues à cet effet.

5.- Aucun co-proprétaire ne pourra augmenter les branchements particuliers d'eau, de gaz, ou d'électricité, sans l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale des co-proprétaires, statuant à la majorité simple.

6.- L'Assemblée Générale des co-proprétaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes, en se conformant aux dispositions de l'article Vingt trois, numéro 2, § 2 (double majorité).

ARTICLE 7 - USAGE DES PARTIES PRIVEES :

Chacun des co-proprétaires aura, en ce qui concerne les locaux qui seront sa propriété privée, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant, en toute propriété, à la condition de ne jamais nuire aux autres co-proprétaires et de se conformer aux stipulations ci-après.

1.- Travaux particuliers.

Il pourra modifier, à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances.

Mais, en cas de travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble ou, plus généralement, intéresser toute chose ou partie commune, ou encore une partie privée dont il ne serait pas propriétaire, il devra, au préalable, obtenir l'assentiment du Syndic, lequel pourra en référer, le cas échéant, à l'Assemblée des copropriétaires; ces travaux et tous ceux qui en découleraient devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'Architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront également à sa charge.

Il restera, en tout cas, responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

2.- Division - Réunion.

Chaque lot ne pourra être aliéné, dévolu ou attribué, de quelque manière que ce soit, qu'en totalité, sans pouvoir être subdivisé, sauf décision de l'Assemblée des copropriétaires l'autorisant, à la double majorité prévue par l'Article Vingt trois, numéro 2 § b. Cette interdiction ne sera pas applicable à la Société propriétaire actuelle de l'immeuble, celle-ci ayant toujours le droit de modifier la composition des appartements et locaux qui lui appartiendront, de même qu'elle aura le droit d'apporter toutes modifications aux parties communes jusqu'à la vente du dernier local ou appartement.

Les caves ne pourront être utilisées que par l'un des copropriétaires ou locataires des logements et boutiques.

3.- Mode d'occupation.

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement, par des personnes de bonne vie et moeurs, à l'exclusion de toute utilisation industrielle, commerciale ou artisanale et, notamment, de tout commerce de location meublée; les professions libérales seront admises; il en sera de même des professions commerciales utilisant dans l'immeuble un simple bureau de réception.

Aucun propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes.

En ce qui concerne les écriteaux, plaques, enseignes visibles de l'extérieur et les décorations extérieures, les prescriptions édictées sous le numéro 1 de l'Article Six seront également applicables, à l'usage des parties privées. En tout cas, il ne devra jamais être porté atteinte à l'harmonie générale de l'immeuble.

Toutefois, les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée, pourront installer des enseignes commerciales sous le contrôle de l'Architecte de l'immeuble.

4.- Réglementation générale.

Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité ou à la sécurité de l'immeuble.

Il ne devra être cassé ni bois, ni charbon, dans les locaux, si ce n'est dans les caves.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bords des fenêtres.

Il ne devra pas être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les balcons et terrasses en façade sur rue.

Sont seuls tolérés les animaux qui ne causent aucune gêne aux autres occupants.

Les conduits de fumée devront être ramonés par le fumiste de l'immeuble, aussi souvent que l'usage qui en sera fait et les règlements rendent les ramonages nécessaires ou obligatoires. Il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, et des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduits de fumée, de quelque façon que ce soit.

Les conduits de fumée ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés ou comme gaines de ventilation.

5.- Entretien.

Les portes donnant accès aux parties privées, les fenêtres, volets, persiennes, stores et jalousies, devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs propriétaires respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, la réfection de leurs peintures fera l'objet d'une opération d'ensemble, décidée par l'Assemblée Générale des co-propriétaires, statuant à la majorité simple.

Les paillasons placés au-devant des portes donnant accès aux parties privées, devront être maintenus en bon état et être conformes au modèle que pourra adopter l'Assemblée Générale des co-propriétaires, statuant à la majorité simple.

6.- Travaux à supporter.

Les co-propriétaires devront souffrir, sans aucune indemnité, l'exécution des réparations et travaux

qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes et aux parties privées appartenant aux autres copropriétaires, étant entendu que les travaux devront être exécutés avec toute la célérité désirable.

Ils devront, si besoin est, livrer accès aux Architectes, Entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux.

CHAPITRE IV

CHARGES COMMUNES

ARTICLE 8 - ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES :

Les charges communes à l'ensemble des copropriétaires ou à des groupes de copropriétaires sont énumérées et réparties, conformément au tableau ci-dessous, qui comprendra dans ses diverses colonnes :

Colonne 1 : Toutes les charges qui sont communes à l'ensemble des copropriétaires, à l'exception du propriétaire du lot Soixante seize, qui ne supportera aucune charge en dehors de sa quote-part dans l'impôt Foncier. Ces charges comprendront :

- Les dépenses afférentes au sol, aux clôtures, à la conciergerie, aux locaux des services communs à l'ensemble de la copropriété, aux compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, aux branchements et canalisations générales d'eau, gaz, électricité, égoût, dans leur partie comprise entre les canalisations des services publics et les départs des canalisations propres à chaque lot.

- Les dépenses afférentes au fonctionnement du Syndicat, notamment les honoraires du Syndic, les primes d'assurances, les impôts communs, le salaire de la conciergerie et ses accessoires.

- La consommation d'eau.

- Les fondations, les gros murs (façades, pignons et refends), en un mot, tous les murs et éléments constituant l'ossature de chaque bâtiment, éventuellement les mitoyennetés correspondantes.

- Le gros oeuvre des planchers du bâtiment, les hourdis de ces planchers (mais non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant le sol, ni le lattis ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond).

- Les charpentes, les couvertures (à l'exception des parties vitrées mobiles éclairant une partie privée).

- Les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée, les murs et cloisons séparant les lots ou supportant des planchers, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot.

- Les coffres, conduits de fumée, gaines et ventilation se trouvant à l'intérieur de chaque bâtiment, les souches et têtes de cheminées, ainsi que leurs accessoires.

- Les ornements extérieurs des façades, y compris les balcons et leurs revêtements, les balustrades et balustrades, les appuis des balcons et des fenêtres (à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies et, en ce qui concerne les boutiques et magasins, à l'exception de leurs devantures et vitrines ou de leurs accessoires), chaque co-proprétaire devant toutefois surveiller et signaler, sous sa responsabilité, le mauvais état éventuel de leurs scellements.

- Les branchements et canalisations d'eau, gaz, électricité, les canalisations d'eaux pluviales et ménagères, y compris les canalisations d'égoût, pour les parties desdits branchements et canalisations comprises entre les raccordements aux canalisations générales et les branchements individuels de chaque lot.

Les propriétaires des boutiques au rez-de-chaussée ne participeront pas aux frais de réfection des façades, balcons, balustrades, balustrades et autres, chacun d'eux ayant à charge les frais de réfection et d'entretien de sa devanture aux droits de son lot.

Les dépenses afférentes à chacun des halls d'entrée, à chacune des cages d'escalier, à leurs portes, à leur décoration et à leur éclairage, à chacun des vide-ordures et à leurs poubelles seront supportées séparément par les co-proprétaires utilisant l'escalier "A" pour les dépenses de l'escalier "A", et par les co-proprétaires utilisant l'escalier "B" pour les dépenses de l'escalier "B".

Colonne 2 - Chauffage central :

Toutes les charges afférentes au chauffage central, à quelque titre que ce soit, même en ce qui concerne le remplacement total ou partiel de l'installation et même en ce qui concerne les canalisations se trouvant à l'intérieur des parties privées.

Il est toutefois précisé que cette colonne est actuellement divisée en deux : la série "A" et la série "B".

La série "A" est celle prévue au présent Règlement de co-propriété qui sera appliquée dans la mesure

où le lot CINQUANTE, situé au rez-de-chaussée ne comportera aucun radiateur et sera utilisé comme entrepôt.

Si la destination de ce lot était modifiée, par la suite, et que la pose de radiateurs s'avérait nécessaire, la série "B" de la colonne Deux sera automatiquement applicable.

Colonne 3 - Ascenseur :

Toutes les charges afférentes à l'ascenseur, y compris son remplacement total ou partiel.

ARTICLE 9 - TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES :

N° des lots	Colonne 1 charges communes générales /2.000°	Colonne 2		Colonne 3 charges d'ascenseur /1.000°
		Charges de Série "A" /2.000°	chauffage Série "B" /2.000°	
1	1			
2	1			
3	1			
4	1			
5	1			
6	1			
7	1			
8	1			
9	1			
10	1			
11	1			
12	1			
13	1			
14	1			
15	1			
16	1			
17	1			
18	1			
19	1			
20	1			
21	1			
22	1			
23	1			
24	1			
25	1			
26	1			
27	1			
28	1			
29	1			
	29	à reporter		

Report	Colonne 1	Colonne 2	Colonne 3
	Série "A"	Série "B"	
30	29		
31	1	30	
32	1	56	
33	1	14	
34	1	76	
35	1	91	
36	1	44	
37	1	46	
38	1	75	
39	1	102	
40	5	69	
41	1	74	
42	1	91	
43	1	44	
44	1	46	
45	1	75	
46	1	102	
47	1	69	
48	55	74	
49	42	44	
50	53	46	
51	60	75	
52	85	102	
53	45	69	
54	47	74	
55	70	91	
56	95	44	
57	65	46	
58	70	75	
59	85	102	
60	45	69	
61	47	74	
62	70	91	
63	95	44	
64	65	46	
65	70	75	
66	105	102	
67	75	69	
68	95	74	
69	65	91	
70	70	44	
71	95	46	
72	65	75	
73	70	102	
74	70	69	
75	75	74	
Total....	2.000/	2.000/	1.000/

ARTICLE 10 - REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES :

1.- Le compte des charges communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Pour permettre au Syndic de faire face au paiement des charges communes, une provision sera versée par chaque co-proprétaire, dès son entrée en jouissance et, ensuite, le premier jour de chaque trimestre. Le montant de cette provision sera fixé par le Syndic, en fonction de la quote-part incombant à chaque co-proprétaire.

Toutefois, le Syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas, également, dès son entrée en jouissance, chaque co-proprétaire versera entre les mains du Syndic la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte et dont le montant sera réajustable.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes, qui reste du ressort de l'Assemblée Générale.

2.- En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis et leurs héritiers et représentants seront solidairement et indivisiblement responsables entre eux, vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dûes afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera, sans bénéfice de discussion, pour toutes sommes dûes, afférentes audit lot entre les nu-proprétaires et leurs héritiers et représentants et usufruitiers. La créance du Syndicat sera indivisible entre les nu-proprétaires et leurs héritiers et représentant, qui seront tenus solidairement avec les usufruitiers, chacun pour le tout.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existent entre propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation.

3.- A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes sommes appelées, après mise en demeure à lui adressée par le Syndic, par lettre recommandée et si l'Assemblée Générale en décide ainsi, les

sommes impayées seront, à compter de la mise en demeure, productives d'intérêts au taux des avances sur titres consenties par la BANQUE DE FRANCE, sans que ce taux puisse être inférieur à cinq pour cent l'an.

D'autre part, les autres co-propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

4.- Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas accord de délai de règlement.

5.- Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dûes par un co-propriétaire resteront à la charge du débiteur.

CHAPITRE V

ASSURANCES

ARTICLE 11 - RISQUES A COUVRIR :

1.- L'immeuble devra être assuré avec le matériel commun y installé, à une ou des Compagnies agréées par le Crédit Foncier de France. Cette assurance s'appliquera tant à toutes les choses et parties communes qu'aux parties privées appartenant à chacun des co-propriétaires (sauf aux embellissements ayant un caractère artistique ou somptuaire apportés par ces derniers).

L'assurance de l'immeuble garantira, non seulement les dommages matériels causés à l'immeuble, comme il vient d'être dit, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, le recours des voisins de l'immeuble et les recours réciproques entre co-propriétaires.

La police comportera la renonciation aux recours contre les co-propriétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux, et les personnes à leur service.

2.- La responsabilité civile du Syndicat des co-propriétaires, ainsi que celle de chacun des co-propriétaires, devront être assurées à raison des dommages causés aux tiers, du fait de l'immeuble.

3.- Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes et réparties comme il est dit à l'article Neuf. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des co-propriétaires qui en est la cause.

4.- L'Assemblée des co-propriétaires pourra toujours décider, à la majorité simple, toutes assurances

relatives à d'autres risques pouvant intéresser le Syndicat des co-proprétaires.

Chaque co-proprétaire aura la faculté d'assurer contre l'incendie et les explosions, son mobilier et tous embellissements apportés aux parties privées qui lui appartiennent.

Il devra imposer à ses locataires d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des autres co-proprétaires de l'immeuble et des voisins.

ARTICLE 12 - SOUSCRIPTION DES POLICES - SINISTRES :

Le Syndic souscrira, renouvellera, remplacera ou modifiera les polices d'assurances souscrites au nom du Syndicat des co-proprétaires, après avoir demandé à l'Assemblée des co-proprétaires de statuer sur l'importance des garanties et la durée des contrats.

En cas de sinistre, les indemnités allouées au Syndicat des co-proprétaires seront encaissées par le Syndic, sauf dispositions spéciales prises par l'Assemblée des co-proprétaires.

Si le sinistre est partiel, le Syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée, à la remise en état des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le complément de dépenses sera à la charge des co-proprétaires et récupéré par le Syndic, comme charge commune, à charge de respecter les conditions prévues aux Articles 17 et 18 ci-après.

Si le sinistre est total, il sera procédé comme il sera dit aux articles Treize, Quatorze et suivants.

CHAPITRE VI

DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 13 - DECISION DES CO-PROPRIETAIRES :

En cas de destruction de l'immeuble par incendie ou autrement, l'Assemblée des co-proprétaires décidera si l'immeuble doit ou non être reconstruit. Cette décision devra être prise par une majorité absolue, c'est-à-dire supérieure à la moitié de la co-propriété en parties communes.

ARTICLE 14 - RECONSTRUCTION :

Si la reconstruction de l'immeuble est décidée,
1.- Toutes études préparatoires, le choix de l'Architecte, les plans, les devis, les conditions de financement (compte tenu des possibilités de recouvrement

des indemnités représentatives de l'immeuble détruit) et les conditions de paiement de la construction nouvelle, seront arrêtées par l'Assemblée Générale; les décisions devront être prises à la majorité absolue prévue à l'article treize.

2.- Au cas de non paiement par un co-propriétaire des sommes ainsi dûes par lui, il sera procédé à leur recouvrement comme en matière de charges communes et les intérêts au taux légal, courront de plein droit à partir des échéances fixées.

ARTICLE 15 - NON RECONSTRUCTION :

Si la reconstruction de l'immeuble n'est pas décidée :

1.- Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit seront réparties entre les co-propriétaires, déduction faite de tout passif, dans la proportion de leurs droits de co-propriété.

2.- Le terrain et les ruines seront mis en vente, aux conditions déterminées en Assemblée Générale par la majorité prévue à l'Article Treize. Au cas où cette majorité ne serait pas réunie, ils seront mis en vente aux enchères publiques. Le produit de la vente sera réparti entre les co-propriétaires, dans la proportion de leurs droits de co-propriété.

CHAPITRE VII

=====

EMPRUNTS HYPOTHECAIRES

=====

ARTICLE 16 - DISPOSITIONS PARTICULIERES AU CAS D'EMPRUNT

HYPOTHECAIRE :

----- Le co-propriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles Onze à Seize et l'obliger à s'y soumettre. Il devra, notamment, obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, les indemnités représentatives de tout ou partie de l'immeuble soient versées directement, sans son concours et hors sa présence, entre les mains du Syndic et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la Loi du 13 Juillet 1930.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France. Dans ce cas, la législation spéciale et les Statuts de cet Etablissement devront être respectés. Mais, en cas de sinistre, le co-propriétaire intéressé sera tenu de rapporter, sans délai, entre les mains du Syndic, une somme égale à celle appréhendée par le Crédit Foncier.

CHAPITRE VIII

SYNDIC - CONSEIL DE GERANCE -

ARTICLE 17 - NOMINATION DU SYNDIC - ATTRIBUTIONS :

1.- Un Syndic, dont les attributions sont définies au paragraphe Deux ci-après, est nommé pour une durée indéterminée par l'Assemblée Générale des co-propriétaires, à la majorité simple. Il peut être révoqué à tout moment, dans les mêmes conditions.

Au cas de révocation, comme au cas de démission ou de décès du Syndic, l'Assemblée pourvoira à son remplacement dans le plus bref délai.

Monsieur PRIGENT remplira les fonctions de Syndic provisoire jusqu'au jour de la première Assemblée Générale qui désignera le Syndic définitif. Les honoraires du Syndic seront fixés par l'Assemblée Générale, en tenant compte, notamment, des arrêtés et tarifs en vigueur.

2.- Attributions : Le Syndic est l'agent officiel du Syndicat des co-propriétaires. A ce titre :

a) Il pourvoit à l'administration générale de l'immeuble et prend toutes initiatives à cet égard. En conséquence :

Il pourvoit au fonctionnement des services généraux, à la conservation, à l'entretien, voire au remplacement ou à la réfection des choses et parties communes, dans le cadre des dépenses d'administration courante; mais l'Assemblée Générale des co-propriétaires aura la possibilité de fixer le chiffre maximum que pourra engager le Syndic, dans chaque travail déterminé, avec ou sans l'accord préalable du Conseil de Gérance.

En cas d'urgence, il pourra engager immédiatement les dépenses nécessaires, à charge d'en aviser les co-propriétaires.

Il engage, s'il y a lieu, le personnel nécessaire au gardiennage et à l'entretien de l'immeuble, fixe les conditions de leur travail suivant les usages locaux et les dispositions légales et réglementaires; il leur donne tous ordres nécessaires, il les congédie.

b) Il assure le fonctionnement du Syndicat des co-propriétaires. En conséquence :

Il procède à tous encaissements et règlements, en tient la comptabilité, rend ses comptes à l'Assemblée des co-propriétaires.

Il tient le registre des procès-verbaux des Assemblées Générales. Il en délivre et signe, le cas échéant, tous extraits et copies.

Il tient à la disposition des co-propriétaires

les pièces comptables et le registre des procès-verbaux, sans avoir à s'en dessaisir.

Il est chargé de l'exécution des décisions prises en Assemblée Générale, ainsi que de contraindre, s'il est nécessaire, chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

c) Il représente le Syndicat des co-propriétaires, tant vis-à-vis des tiers et, notamment, de toutes les Administrations quelconques, qu'à l'égard des co-propriétaires eux-mêmes et leurs ayants-droits. Il le représente en justice, tant en demandant qu'en défendant.

c) Il désiste le Syndicat des co-propriétaires de tous droits et privilèges, hypothèques ou autres empêchements quelconques, avec ou sans paiement.

ARTICLE 18 - CONSEIL DE GERANCE :

L'Assemblée des co-propriétaires, statuant à la majorité simple, pourra également désigner un Conseil de Gérance, composé de trois co-propriétaires, dont elle précisera les fonctions, qui cesseront avec l'Assemblée ordinaire de l'année suivante, mais dont les membres pourront être réélus.

Ce Conseil sera notamment chargé :

- de vérifier les comptes du Syndic,
- de résoudre, avec celui-ci, toutes questions déterminées par l'Assemblée, concernant la gestion de l'immeuble, de donner, notamment, son approbation préalable à l'exécution des travaux dépassant une somme fixée par l'Assemblée Générale.

- de convoquer l'Assemblée Générale, en cas de décès ou de carence du Syndic et de prendre toutes mesures provisoires de gestion, en attendant la réunion de cette Assemblée Générale.

CHAPITRE IX

ASSEMBLEE DES CO-PROPRIETAIRES

ARTICLE 19 - ASSEMBLEES GENERALES :

La réunion de tous les co-propriétaires formant le Syndicat constitue l'Assemblée Générale. Cette Assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble; elle prend toutes décisions utiles et peut même modifier le présent Règlement de co-propriété dans les conditions qui seront déterminées ci-après. Ses décisions obligent l'universalité des co-propriétaires.

Cette Assemblée se tient sur convocation du Syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et, en principe, une fois par an. En outre, le Syndic doit

convoquer l'Assemblée Générale, chaque fois que la demande lui en est faite, par lettre recommandée, soit par le Conseil de Gérance, soit par des co-proprétaires représentant ensemble, au moins, le tiers des millièmes de co-propriété. Faute par le Syndic de le faire dans un délai de quinze jours, les convocations seront valablement envoyées par le Président du Conseil de Gérance ou par le co-proprétaire le plus diligent.

ARTICLE 20 - CONVOCATIONS :

1.- Les convocations sont adressées, par lettre recommandée, ou remises contre récépissé, au moins dix jours avant la date prévue. Elles devront comporter toutes questions intéressant la co-propriété, dont le Syndic aura été saisi avant l'envoi de la convocation.

2.- Toutefois, en cas d'urgence, ce délai pourra être réduit, si les circonstances l'exigent. Par contre, ce délai sera porté à vingt jours pour toutes Assemblées ayant à se prononcer sur :

a) toute modification dans la répartition des millièmes de co-propriété et dans la classification en choses et parties communes, d'une part, et en parties privées, d'autre part, telles qu'elles ont été définies aux Articles Deux, Trois et Quatre.

b) Toutes modifications dans la répartition des charges communes, telle qu'elle a été fixée aux Articles Huit et Neuf.

c) Toutes autres modifications, suppressions, adjonctions au présent Règlement de co-propriété.

d) Toute décision consécutive à la destruction de l'immeuble (Article Treize à Seize).

3.- En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien propriétaire jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au Syndic.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision ou aux héritiers ou représentants non dénommés du co-proprétaire défunt, à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, toutes convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. Les stipulations de l'alinéa précédent, relatif à l'indivision, seront également applicables.

ARTICLE 21 - REPRESENTATION - MANDAT :

Chaque co-proprétaire peut se faire représenter par un mandataire, celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une Assemblée. Toutefois, les co-proprétaires ne peuvent se faire représenter par le concierge, ni par un locataire ou occupant de l'immeuble, à moins que ceux-ci ne soient membres de leur famille ou eux-même co-proprétaires.

Le nu-proprétaire sera valablement représenté par l'usufruitier. Le propriétaire sera valablement représenté par le bénéficiaire du droit d'usage ou d'habitation, sauf dans ces deux cas, convention contraire entre les parties et notifiée au Syndic.

Toute indivision devra être représentée par un mandataire unique.

ARTICLE 22 - TENUE DES ASSEMBLÉE :

Il sera dressé, pour chaque Assemblée, une feuille de présence signée par tous les co-proprétaires ou leur mandataire et arrêtée par le Syndic; les pouvoirs y seront annexés.

L'Assemblée générale est présidée par le Syndic ou par un des membres du Conseil de Gérance.

Lorsque le nombre des co-proprétaires présents l'exigera, l'Assemblée désignera deux Scrutateurs.

Le Président et les Scrutateurs, au besoin assistés d'un Secrétaire, constitueront le Bureau de l'Assemblée.

Le procès-verbal de l'Assemblée sera signé par les membres du Bureau.

ARTICLE 23 - QUORUM - MAJORITES :

1.- Chaque co-proprétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de co-propriété.

2.- Les Assemblées des co-proprétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions suivantes :

a) Les décisions concernant toute modification dans la répartition des millièmes de co-propriété (sauf subdivision autorisée d'un lot, sauf également les éléments d'équipement communs), comme dans la classification en choses et parties communes d'une part, et en parties privées, d'autre part, devront être prises à l'unanimité des co-proprétaires formant le Syndicat.

b) Les décisions concernant toute modification dans l'énonciation ou la répartition des charges communes et toutes autres modifications, suppressions, adjonctions au présent Règlement de co-propriété devront être prises à une double majorité comprenant :

- plus de la moitié en nombre des co-propriétaires formant le Syndicat,

- et les trois/quarts au moins des voix.

En outre et pour être valables, ces décisions devront être approuvées par ceux des co-propriétaires dont elles augmenteraient les charges.

c) Les décisions consécutives à la destruction de l'immeuble devront être prises à la majorité absolue des voix des co-propriétaires formant le Syndicat.

d) Pour toutes autres décisions, l'Assemblée devra réunir un quorum supérieur à la moitié des millièmes de co-propriété. Si ce quorum n'est pas atteint, l'Assemblée, réunie sur deuxième convocation, pourra valablement délibérer, quel que soit le nombre de millièmes présents ou représentés. Les décisions seront prises à la majorité de la moitié plus une des voix des co-propriétaires présents ou représentés à l'Assemblée.

ARTICLE 24 - VOTES PARTICULIERS - ASSEMBLEES PARTICULIERES

Chaque fois que la question mise en discussion dans une Assemblée concernera des parties communes à un certain nombre de co-propriétaires seulement, ou concernera des éléments d'équipement dont seuls certains co-propriétaires ont l'usage, seuls les intéressés prendront part à la discussion et aux votes et disposeront d'un nombre de voix équivalent à leur quote-part de propriété ou de charges concernant la chose mise en discussion.

Lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée ne concernera que certains co-propriétaires, ceux-ci pourront être seuls convoqués, mais, dans ce cas, l'ordre du jour devra être très strictement limitatif.

Ces convocations seront faites par le Syndic, chaque fois qu'il le jugera nécessaire ou lorsque la demande lui en sera faite, par lettre recommandée, soit par le Conseil de Gérance, soit par des co-propriétaires intéressés par la décision à prendre et représentant, au moins, le tiers des millièmes de co-propriété ou de charges correspondantes.

Les décisions de ces Assemblées particulières obligent l'ensemble des co-propriétaires intéressés.

CHAPITRE X

LITIGE - DOMICILE

ARTICLE 25 - CLAUSE COMPROMISSOIRE :

Les difficultés de toute nature susceptibles de naître entre co-propriétaires ou entre certains d'entre eux et le Syndicat et ce, relativement à la jouissance et à l'administration des parties communes de l'immeuble et,

également, relativement aux conditions imposées à la jouissance des parties privées et, d'une façon générale, à toute application du règlement de co-propriété, seront réglées par voie d'arbitrage.

Chacun des intéressés désignera son arbitre.

Si, sur la désignation du demandeur et la notification qui en aura été faite au défendeur par lettre recommandée avec accusé de réception, celui-ci ne désigne pas un arbitre dans la quinzaine qui suit la réception de cette lettre, il sera pourvu par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de NICE, statuant par ordonnance de référé.

A défaut d'accord entre les arbitres, il sera désigné un tiers/arbitre par les arbitres eux-mêmes.

S'ils ne peuvent pas s'entendre sur le nom du tiers/arbitre, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de NICE, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Les parties et les arbitres ne seront pas astreints à observer les formes et délais prévus par le code de procédure civile.

Les arbitres statueront comme amiables compositeurs.

Le Tribunal arbitral aura un délai de trois mois pour rendre sa sentence.

Dans tous les cas, la sentence à intervenir sera rendue en dernier ressort. Elle sera immédiatement exécutoire et ne pourra être attaquée par voie de l'appel ou de requête civile.

La partie qui, par son refus à exécution, contraindra l'autre à poursuivre l'exécution judiciaire de la sentence, restera chargée de tous les frais et droits auxquels les poursuites de cette exécution aura donné lieu.

Les honoraires de chacun des arbitres seront versés par celle des parties qui l'aura désigné antérieurement aux opérations d'arbitrage.

Le montant total de ces honoraires, y compris éventuellement ceux du tiers/arbitre, ainsi que les frais auxquels aura pu donner lieu l'instruction de l'affaire et qui seront taxés par les arbitres, formeront les dépens sur l'attribution desquels les arbitres statueront dans leur sentence.

ARTICLE 26 - DOMICILE :

Domicile est élu, de plein droit, dans l'immeuble pour chaque co-propriétaire, à défaut de notification par lui faite au Syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de NICE.

- DONT ACTE -

Fait et passé à NICE,
 Les jour, mois et an susdits,
 Et, après lecture faite, les comparants ont
 signé avec le Notaire.

Suivent les signatures.

MENTION D'ENREGISTREMENT :

 Enregistré à NICE (A.C.)

Le trois Mai mil neuf cent soixante cinq
 Folio 58 - Bordereau 519 - Case 1.

Reçu : Dix francs.

Signé : BREITENBACH.

=====

A N N E X E S

- I -

TABLEAU RECAPITULATIF

 DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

"LE SUD-CESOLE"
 =====

N° des Lots	Bâ- ti- ment	Es- ca- lier	Etage	Nature du Lot	Quote-part propriété /2.050°
1	unique	A	Ss/sol	cave	1
2	"	"	"	"	1
3	"	"	"	"	1
4	"	"	"	"	1
5	"	"	"	"	1
6	"	"	"	"	1
7	"	"	"	"	1
8	"	"	"	"	1
9	"	"	"	"	1
10	"	"	"	"	1
11	"	"	"	"	1
12	"	B	"	"	1
13	"	"	"	"	1
14	"	"	"	"	1
15	"	"	"	"	1
16	"	"	"	"	1
17	"	"	"	"	1
18	"	"	"	"	1
19	"	"	"	"	1
20	"	"	"	"	1
21	"	"	"	"	1
22	"	"	"	"	1
				à reporter	22



23	unique	B	Ss/sol	Report	22
24	"	"	"	cave	1
25	"	"	"	"	1
26	"	"	"	"	1
27	"	"	"	"	1
28	"	sans	"	parking	1
29	"	"	"	"	1
30	"	"	"	"	1
31	"	"	"	"	1
32	"	"	"	"	1
33	"	"	"	"	1
34	"	"	"	"	1
35	"	"	"	"	1
36	"	"	"	"	1
37	"	"	"	"	1
38	"	"	"	"	1
39	"	"	"	"	1
40	"	"	"	grande cave	5
41	"	"	R.d.C.	parking	1
42	"	"	"	"	1
43	"	"	"	"	1
44	"	"	"	"	1
45	"	"	"	"	1
46	"	"	"	"	1
47	"	"	"	"	1
48	"	"	"	local commercial	55
49	"	"	"	appartement	42
50	"	"	"	local commercial	53
51	"	A	1er Et	appartement	60
52	"	B	"	"	85
53	"	"	"	"	45
54	"	"	"	"	47
55	"	"	"	"	70
56	"	"	"	"	95
57	"	A	"	"	65
58	"	"	"	"	70
59	"	"	2me Et	"	85
60	"	B	"	"	45
61	"	"	"	"	47
62	"	"	"	"	70
63	"	A	"	"	95
64	"	"	"	"	65
65	"	"	"	"	70
66	"	B	3me Et	"	105
67	"	"	"	"	75
68	"	"	"	"	95
69	"	A	"	"	65
				à reporter.....	<u>1.555</u>

70	unique	. A	3me Et.	Report	1.555
71	"	. "	4me Et.	appartement	70
72	"	. "	"	"	95
73	"	. "	"	"	65
74	"	. "	5me Et.	"	70
75	"	. "	"	"	70
76				droit de surélever	75
					50
				TOTAL :	----- 2.050/ 2.050° =====

MENTION D'ANNEXE

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me André CASSINI, Notaire à LEVENS (Alpes-Maritimes), le premier Avril mil neuf cent soixante cinq.
Signé : André CASSINI.

- II -

MAIRIE DE NICE (Alpes-Maritimes)

2ème Direction - 1er Bureau -

NICE, le dix neuf Octobre mil neuf cent soixante quatre,

Monsieur André CASSINI, Notaire - LEVENS (A.M.)
Monsieur,

Je vous accuse réception de votre lettre en date du Treize courant, relative au numérotage, sur la rue Henry de Cessole, d'un immeuble en cours d'édification, dénommé "SUD-CESSOLE", qui y porterait le N° 5.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que, d'une visite sur place, il résulte que cet immeuble est situé en bordure d'une impasse privée, non dénommée, et non numérotée, qui prend naissance à hauteur du N°5 de la rue Henry de Cessole.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

L'Adjoint au Maire,
signé (Illisible).

- MENTION d'ANNEXE -

Annexé à la minute d'un acte reçu par Me André CASSINI, Notaire à LEVENS (Alpes-Maritimes), le premier Avril mil neuf cent soixante cinq.
Signé : André CASSINI.