



SELARL D'AVOCATS ROUILLOT - GAMBINI

Maxime ROUILLOT

*Avocat au Barreau de Nice
Membre du Conseil de l'Ordre*

Franck GAMBINI

*Avocat au Barreau de Grasse
Bâtonnier de l'Ordre*

Cabinet Nice
Villa Tyndaris
12 Bd Carabacel
06046 Nice Cédex 1
T. 04 93 80 48 03
Case Nice 144

Cabinet Grasse
Résidence Porte Neuve – bat H
4 avenue Alphonse Morel
06130 GRASSE
Case Grasse 299

Sophie BERLIOZ
Romain TOESCA
Pauline GADD
Joy PESIGOT
Laure FAVOLE-KAYA
Avocats au Barreau de Nice

Mélanie BEN CHABANE
Avocat au Barreau de Grasse

Michela BOSETTI
*Avvocato au Barreau de Milan
et au Barreau de Nice*

Correspondants Organiques

Agnès LASKAR
Avocat à la Cour
11bis rue Alfred de Vigny
75017 Paris

Maïlys LARMET
Avocat à la Cour
4 rue du Petit Saint-Esprit
13100 Aix en Provence

QUESTIONNAIRE A RETOURNER A :

⇒ **Maître Maxime ROUILLOT**, membre de la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, avocat associé au Barreau de NICE y demeurant 12 boulevard Carabacel (06000).

SYNDIC DE L'IMMEUBLE :

Le cabinet CERUTTI GESTION IMMOBILIERE, 65 avenue de Profondeville à ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN (06190).

IMMEUBLE :

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un immeuble sis à ROQUEBRUNE CAP MARTIN (06190) 63 Promenade Robert Schuman, dénommé « PAVILLON ALEXANDRA » comprenant deux immeubles,

- l'un dénommé GROUPE A ou BELLE RIVE, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et d'un étage, combles au-dessus,
- l'autre dénommé GROUPE B ou PAVILLON ALEXANDRA, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et d'un étage, combles au-dessus.

Terrain devant, autour et entre ces constructions.

12 BOULEVARD CARABACEL – 06046 NICE CEDEX 1
avocats@rouillot-gambini.fr – www.rouillot-gambini.fr
Membre d'une Association agréée. Le règlement par chèque est accepté.
TVA Intracommunautaire : FR09 324510395 – SIRET : 324 510 395 00027
BANQUE CMPJ NICE- IBAN: FR76 1027 8089 6800 0209 9884 117- BIC : CMCIFR2A

Le tout cadastré section AI n° 504 pour une contenance de 10a 64ca.

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division du 1^{er} février 1957 publié le 28 février 1957 vol 1031 n° 27
- d'un dépôt de pièces du lotissement publié le 16 octobre 1961 volume 1435 n°30
- d'un acte déclaratif concernant le lotissement publié le 28 avril 1966 volume 2154-2

DESIGNATION DETAILLEE :

LE LOT NUMERO DOUZE (lot 12)

Au rez-de-chaussée :

UN LOCAL sis au rez-de-chaussée adossé au gros mur côté Ouest de l'immeuble, à usage de cellier ou remise et portant le numéro 3 au plan sus-énoncé,

Et les 2/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier,

Et les 5/1.000èmes des parties communes spéciales au GROUPE B ou PAVILLON ALEXANDRA

LE LOT NUMERO QUATORZE (lot 14)

Au premier étage :

UN APPARTEMENT à gauche sur le palier, comprenant :

→ Petite entrée, cuisine, toilette avec water-closet, une pièce de séjour, une chambre, terrasse,

Et les 101/1.000èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier,

Et les 264/1.000èmes des parties communes spéciales au GROUPE B ou PAVILLON ALEXANDRA

APPARTENANT A :

VENDEUR :

CABA IMMOBILIARE S.R.L. demeurant au 10143 TURIN (TURIN) Via Pietro Bagetti n°11, Code Fiscal/N° de TVA 09960790013, prise en la personne de son représentant légal en exercice.

Prière à Monsieur le Syndic, de bien vouloir retourner à la SELARL ROUILLOT – GAMBINI, Société d'avocats inscrite aux Barreaux de NICE et GRASSE, dont le siège social est 12 Boulevard Carabacel (06000) NICE, représentée par Maître Maxime ROUILLOT, avocat au Barreau de NICE, le questionnaire suivant :

- 1- A-t-il été fait appel depuis le 7 février 1953 au fonds national d'Amélioration de l'habitat en ce qui concerne les biens dont la vente est projetée ?

NON

- 2- Un organisme financier a-t'il, pour ces mêmes biens, consenti un prêt destiné à financer les travaux ? dans l'affirmative :

NON

– Nom de l'organisme : /

CERUTTI GESTION IMMOBILIERE
SYNDIC DE COPROPRIETES
Sarl au capital de 421.232 €
Siège Social : 65 AVENUE PROFONDEVILLE
06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN
RCS Menton 432 503 746
SIRET 432 503 746 00039
Code NAF 6832A-CP Gestion 611G

- Quel en est le solde à ce jour : /

3- Certains travaux importants ont-ils été votés par l'Assemblée des Copropriétaires et non encore exécutés ?

OUI

- Création d'une étanchéité au niveau de la terrasse du lot N°7 pour un montant total de 3020,00 € (financés sur les réserves)

N.B : Le vendeur n'est pas concerné par les travaux

- Constitution provision PPI : 1000 euros.

4- Après de quelle Compagnie l'immeuble est-il assuré contre l'incendie, n° de Police, sa durée, montant de l'assurance ?

Compagnie : SADA ASSURANCES
Groupe DEVK
4 Rue Scuderie
30934 NIMES CEDEX 3

N° de police : 1H0195020

Montant : 2165,63 pour l'année 2024

- 5- Quel est le montant du fonds de roulement actuellement détenu par vous pour les dépenses courantes de copropriété en ce qui concerne les lots dont la vente est poursuivie.

Montant fonds de roulement = 21,63 €

Montant fonds de provision = 240,53 €

- 6- Quel est le montant des charges dû par copropriété ?

à la

0,00 € au 31/03/2024

- 7- Quel est le montant des charges annuelles par lot ?

Lot 12 = 10,57 € (2023)

Lot 14 = 1064,02 € (2023)

CERUTTI GESTION IMMOBILIERE
SYNDIC DE COPROPRIETES
Sarl au capital de 421.232 €
Siège Social : 65 AVENUE PROFONDEVILLE
06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN
RCS Menton 432 503 746
SIRET 432 503 746 00039
Code NAF 6832A-CP Gestion 611G

FAITA: ROQUEBRUNE CAP MARTIN
LE: 20/03/2024

CERUTTI GESTION IMMOBILIERE

Syndic - Gestion

E-mail: accueil@cerutti-syndic.fr

65 Avenue de Profondeville

06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN

Tel: 04.92.41.75.20 Fax: 04.92.41.75.29

RC RCS NICE 43250374600039 Carte prof. 0605201600000892 délivrée par CCI NICE

ALEXANDRA - BELLERIVE (0150)
63 bis Pde Robert Schuman
06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN

A ROQUEBRUNE CAP MARTIN, 20/03/2024

SELARL ROUILLOT - GAMBINI

12 Boulevard CARABACEL

VILLA TYNDARIS

06046 NICE CEDEX 1

PRE ETAT DATE

Nos ref. : 0150-0016 ALEXANDRA - BELLERIVE (0150)

Vos ref. : 200292 - CABA IMMOBILIARE SRL

Vos ref. tél. : Tel.04.93.80.48.03 Fax.04.93.62.41.58

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 29/02/2024, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le pré-état-daté préalable au compromis pour une vente prévue le 31/03/2024, concernant :

Copropriétaire cédant

Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AC3506524 Le 04/04/2018

ALEXANDRA - BELLERIVE

63 bis Pde Robert Schuman

06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN

Lots Local Annexe(0012), 2 Pièces(0014),

Totalisant ensemble : 93/1000 tantièmes généraux

NB

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maitre, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.

Représenté par MAN CERUTTI GESTION IMMOBILIERE GESTION IMMOBILI

CERUTTI GESTION IMMOBILIERE
SYNDIC DE COPROPRIETES
Sarl au capital de 421.232 €
Siège Social : 65 AVENUE PROFONDEVILLE
06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN
RCS Menton 432 503 746
SIRET 432 503 746 00039
Code NAF 6832A-CP Gestion 611G

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
ALEXANDRA - BELLERIVE 63 bis Pde Robert Schuman 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN		12,14,	A titre onereux (1) ou a titre gratuit (1)

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES DANS LE CADRE DE LA SIGNATURE D'UN AVANT CONTRAT

- I - PARTIE FINANCIERE

- II - RECAPITULATIF DES PIECES A ANNEXER A L'AVANT CONTRAT EN COMPLEMENT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET EN VUE D'OUVRIRE LE DELAI DE RETRACTATION (LOI ALUR)

- Le reglement de copropriété et ses modificatifs publiés
- L'état descriptif de division et ses modificatifs publiés
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Le présent document (le pré-état-daté) relatif à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur
- Le carnet d'entretien de la copropriété

OFFICE NOTARIAL	DELIVRE PAR LE SYNDIC	DATE SIGNATURE
Date de la demande : 29/02/2024 SELARL ROUILLOT - GAMBINI 12 Boulevard CARABACEL VILLA TYNDARIS 06046 NICE CEDEX 1 Tel: 04.93.80.48.03 Fax: 04.93.62.41.58 Ref : 200292 - CABA IMMOBILIARE SRL Dossier no : Clerc no :	CERUTTI GESTION IMMOBILIERE 65 Avenue de Profondeville Résidence EMERILLON 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN Tel: 04.92.41.75.20 Fax: 04.92.41.75.29 Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1) Ref : 0150-0016 ALEXANDRA - BELLERIVE (0150) Dossier no : Contact syndic :	Date : 20/03/2024 Cachet et Signature : CERUTTI GESTION IMMOBILIERE SYNDIC DE COPROPRIETES Sarl au capital de 21.232 € Siège Social : 65 AVENUE DE PROFONDEVILLE 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN RCS Menton 432 503 746 SIRET 432 503 746 00039 Code NAF 6832A-CP Gestion 611G

(1) Rayer la mention inutile

- I - PARTIE FINANCIERE

A) PRE ETAT DATE (Article L721-2 du CCH)

1ère PARTIE
SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles

1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	0,00
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	0,00

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c) 0,00

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d) 0,00

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

4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00

5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations 0,00

6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées pour l'établissement du présent document 240,00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic 0,00

TOTAL (A + B) 240,00

CERUTTI GESTION IMMOBILIERE
SYNDIC DE COPROPRIETES
Sarl au capital de 21.232 €
Siège Social : 65 AVENUE PROFONDEVILLE
06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN
RCS Menton 432 503 746
SIRET 432 503 746 00039
Code NAF 6832A-CP Gestion 611G

2ème PARTIE
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	21,63
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	240,53
- A3 - avances (D.art 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5 2° b)

- provisions encaissées sur 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, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00
---	------

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur

TOTAL (A + B + C) **262,16**

AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties 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 à la première partie (sous 4.1, 4.2, et 4.3) et à la seconde partie (sous A.1, A.2, A.3) soit globalement la somme de 262,16

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

CERUTTI GESTION IMMOBILIERE
SYNDIC DE COPROPRIETES
Sarl au capital de 21.232 €
Siège Social : 65 AVENUE PROFONDEVILLE
06190 ROQUEBRUNE-LES-BAINS
RCS Menton 432 503 744
SIRET 432 503 746 00039
Code NAF 6832A-CP Gestion 611G

3ème PARTIE
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

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

- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	21,63
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	240,53
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)

01/04/2024 APPEL DE FONDS PREVISIONNEL 2/4	255,16
01/07/2024 APPEL DE FONDS PREVISIONNEL 3/4	255,17
01/10/2024 APPEL DE FONDS PREVISIONNEL 4/4	255,17
01/01/2025 APPEL DE FONDS PREVISIONNEL 1/4	259,94
01/04/2025 APPEL DE FONDS PREVISIONNEL 2/4	259,94
01/07/2025 APPEL DE FONDS PREVISIONNEL 3/4	259,94
01/10/2025 APPEL DE FONDS PREVISIONNEL 4/4	259,94

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3° c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

01/04/2024 APPEL TVX PLAN PLURIANNUEL TRAVAUX 1/1	93,00
01/04/2024 APPEL FONDS DE TRAVAUX ALUR 1/3	21,70
01/07/2024 APPEL FONDS DE TRAVAUX ALUR 2/3	21,70
01/10/2024 APPEL FONDS DE TRAVAUX ALUR 3/3	21,70
01/01/2025 APPEL FONDS DE TRAVAUX ALUR 1/4	16,28
01/04/2025 APPEL FONDS DE TRAVAUX ALUR 2/4	16,28
01/07/2025 APPEL FONDS DE TRAVAUX ALUR 3/4	16,28
01/10/2025 APPEL FONDS DE TRAVAUX ALUR 4/4	16,28

TOTAL

2 290,64

CERUTTI GESTION IMMOBILIERE
SYNDIC DE COPROPRIETES
Sarl au capital de 431.232 €
Siège Social : 65 AVENUE PROFONDEVILLE
06190 ROQUEBRUNE CAP-MARTIN
RCS Menton 432 503 746
SIRET 432 503 746 00039
Code NAF 6832A-CP Gestion 611G

ANNEXE A LA 3ème PARTIE
INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	<i>Au titre du BUDGET PREVISIONNEL</i>		<i>Au titre des DEPENSES HORS BUDGET</i>	
	<i>Quote-part appelée</i>	<i>Quote-part réelle</i>	<i>Quote-part appelée</i>	<i>Quote-part réelle</i>
EXERCICE N-1 01/01/2023 - 31/12/2023	1 173,89	1 074,59	0,00	
EXERCICE N-2 01/01/2022 - 31/12/2022	1 029,18	1 174,04	0,00	

B/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE OUI

Montant : 4 123,57 €

Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

EXISTENCE D'UNE DETTE NON

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 20/03/2024

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS NON

ATTESTATION :

CERUTTI GESTION IMMOBILIERE
SYNDIC DE COPROPRIETES
Sarl au capital de 421.232 €
Siège Social : 65 AVENUE PROFONDEVILLE
06190 ROQUEBRUNE CAS MARTIN
RCS Menton 432 503 746
SIRET 432 503 746 00039
Code NAF 6832A-CP Gestion 611G