

**Société par Actions Simplifiée**  
**Christopher SORRENTINO – Eric BRUNEAU**  
**Commissaires de Justice - Huissiers de Justice Associés**  
*Successieurs de la SCP Bernard LILAMAND – Didier TOSELLO*

**Adriana ROCHE**  
**Commissaire de Justice - Huissier de Justice Salarié**

**5, Rue de La Liberté – BP 1269**  
**06005 NICE CEDEX 1**  
Tél : 04.97.03.11.30 – Fax : 04.93.82.34.02  
E.Mail : [info@pacajustice.fr](mailto:info@pacajustice.fr)  
Site Internet : [www.huissiersjustice-nice.com](http://www.huissiersjustice-nice.com)

**EXPEDITION**

**REF : 21 134**

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

- - - - -

**Le VENDREDI DIX HUIT AVRIL DEUX MILLE VINGT CINQ**

### **A LA REQUETE DE :**

**La SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)**, société anonyme inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 379 502 644, ayant son siège social au 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, représentée par son dirigeant en exercice y domicilié ès qualité.

Pour qui est élu et constitution d'avocat est faite en la personne de Maître Jérôme LACROUTS, membre de la SELARL Jérôme LACROUTS Avocats, société d'avocats au Barreau de Nice, dont le siège social est à NICE (06000), 41 rue de l'hôtel des Postes.

### **Il m'a été déclaré :**

Un commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié, par acte intracommunautaire à Madame ALBA Rossana, en date du 27 mars 2025.

Celle-ci est propriétaire d'un bien immobilier situé au sein de la résidence « Les Lauréades », 76 route de Turin – 06300 NICE.

Nous vous requérons à l'effet de dresser le procès-verbal de description conformément aux dispositions de l'article R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

**Je, Maître Eric BRUNEAU, Commissaire de Justice associé au sein de la Société par Actions Simplifiée Christopher SORRENTINO, Eric BRUNEAU, titulaire d'un office de Commissaires de justice à la résidence de NICE 06000, 5 Rue de la Liberté, soussigné:**

**Certifie m'être transporté ce jour à partir de 08h20 résidence « Les Lauréades », 76 route de Turin – 06300 NICE, à l'effet d'accomplir la mission qui m'a été confiée :**

Là étant, je procède aux constatations suivantes en présence de :

- Monsieur Pierre MICEK (société PARMEXPERTS), en charge de réaliser les diagnostics immobiliers,
- Deux témoins majeurs,
- D'un serrurier.

Il est précisé que je me suis précédemment rendu sur place une première fois le 14/04/25 afin de tenter d'identifier l'occupant de l'appartement, objet de la présente procédure. J'ai rencontré à cette occasion une employée de la société GSA RESIDENCES qui m'a déclaré que l'appartement était loué et géré par cette dernière. Il m'a été déclaré que l'appartement était sous-loué.

Madame ALBA, propriétaire, demeure injoignable.

Je me suis rendu une deuxième fois sur place le 17/04/25 suite à un rendez-vous pris avec le directeur de la société GSA RESIDENCES, louant les lieux au titre d'un bail commercial.

L'accès m'a été refusé, car le sous-locataire n'était pas disponible.

Je me rends à nouveau sur les lieux ce jour accompagné d'un serrurier et de deux témoins.

## **1 - GÉNÉRALITÉS**

### **A – DÉSIGNATION ET LOCALISATION**

Les biens immobiliers, objets de la présente procédure, sont situés au sein de la résidence « Les Lauréades », 76 route de Turin – 06300 NICE.

La résidence « Vauban Les Lauréades » est constituée de logements pour étudiants.

Une partie des appartements de la résidence est gérée par la société GSA RESIDENCES. C'est le cas pour l'appartement, objet de la présente procédure :

Un appartement (lot 201) situé au niveau R+5 du corps du bâtiment A, portant la référence A510 sur le plan du niveau R+5 du bâtiment comprenant : entrée avec bloc-cuisine, séjour, salle d'eau avec douche et WC,  
Et les 38/10 000<sup>e</sup> des parties communes générales.

La résidence « Les Lauréades » est cadastrée section IO n° 15 pour 22 ares et 35 centiares.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division publié le 13 octobre 2005 (volume 2005 P n° 8972).

L'immeuble est situé en zone urbaine. Il est proche de toutes commodités.

L'entrée principale de la résidence se fait par la rue Joseph Arnaldi.

La résidence est sécurisée par une grille et une porte. L'immeuble bénéficie d'un ascenseur.

## LES LAUREADES - 1128

 Numéro d'immatriculation: **AA0659128**

### Informations

#### Adresse de référence

76 ROUTE DE TURIN 06300 NICE

#### Représentant légal

Pas de représentant légal connu

#### Identification de la copropriété

##### Date du règlement de la copropriété :

29/11/2005

##### Nombre total de lots :

327

##### Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) :

216

##### Lots d'habitation :

216

##### Lots de stationnements / garage :

109

##### Type de syndicat de copropriétaires :

principal ou unique

##### Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat :

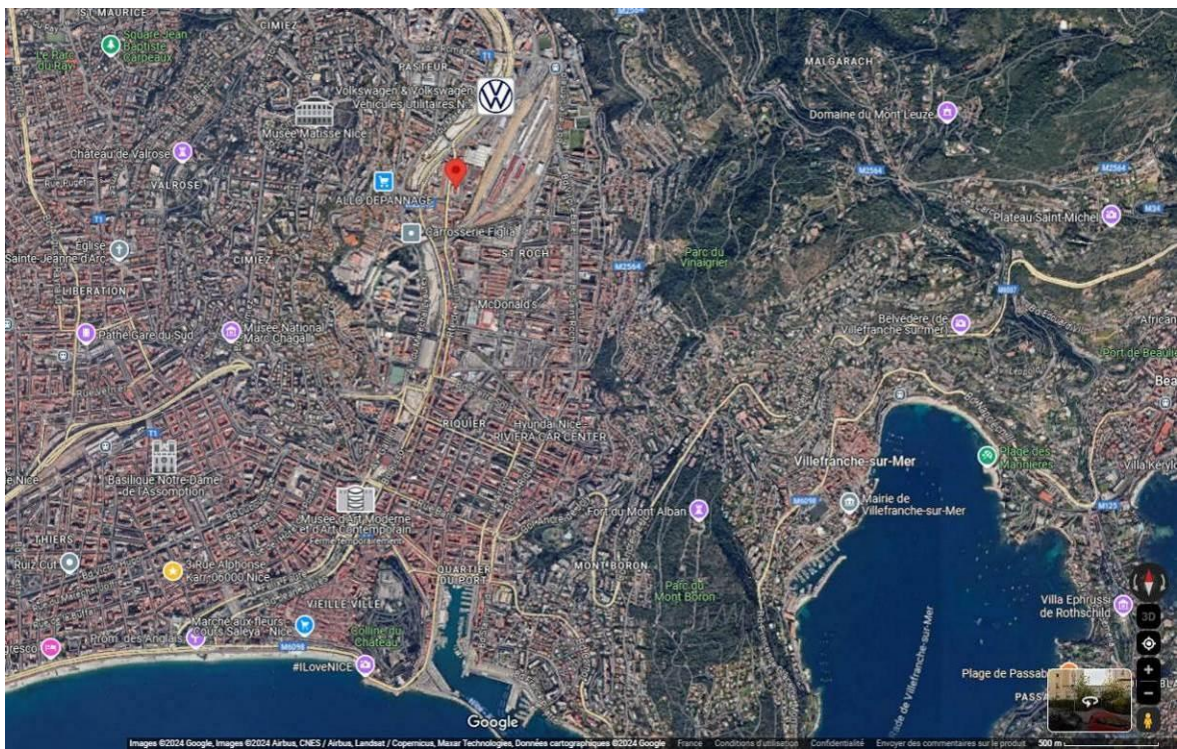
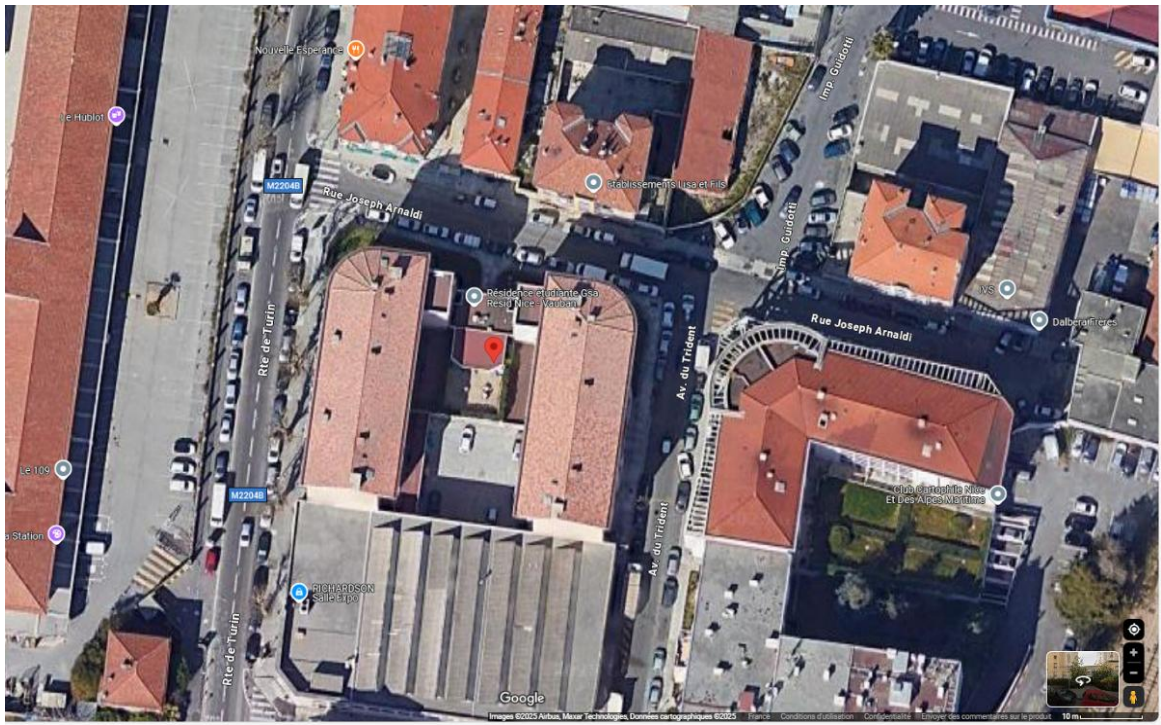
0 / 0 / 0

##### Syndicat coopératif :

non

##### Résidence service :

non





## **B – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ET OCCUPATION**

Le bien immobilier, objet de la présente procédure, appartient à Madame ALBA Rossana, de nationalité italienne, née le 5 juin 1968. Celle-ci est domiciliée en Italie.

Elle a acquis le bien suivant acte publié le 21 juillet 2006 (volume 2006 P n° 6387).

Lors de mes investigations, il est apparu que l'appartement est **loué** en vertu d'un bail commercial à la société GRAND SUD ACCUEIL SAS (« GSA »), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix en Provence sous le n° 419 948 781, dont le siège social est sis 540 avenue Max Juvenal, Les Jardins de Mozart – 13100 AIX EN PROVENCE.

Le bail commercial a pris effet en date du 1<sup>er</sup> juillet 2015, pour une durée de « 9 ans renouvelables tous les 3 ans par tacite reconduction ».

Le bail se trouve donc à ce jour en période de tacite reconduction.

Le loyer consenti est détaillé dans l'article 8 du bail. Cet article prévoit une base fixe de 220 euros TTC (année 2015/2016) et une partie variable.

L'appartement est actuellement **sous-loué et occupé** en vertu d'un bail de sous-location consenti à Monsieur CHARMANE Ibrahim par la société GSA.

Il s'agit d'une sous-location meublée ayant débutée le 17/02/25, pour une durée de 12 mois. Le loyer a été fixé à la somme de 510 euros (incluant 60 euros de « forfait de charges »).

J'annexe aux présente le bail commercial et le bail de sous location qui m'ont été communiqués par la société GSA.

### C – SYNDIC ET CHARGES

Le Syndic de l'immeuble est la SA FONCIA, ayant son siège social au 81 rue de France, « l'Adriatic » – 06000 NICE.

Il m'a été déclaré que les charges trimestrielles pour le bien, objet de la présente procédure, s'élevaient à la somme de 216,23 euros plus 9,30 euros de cotisation fonds travaux.

J'annexerai au présent procès-verbal de description le dernier procès-verbal d'assemblée générale ordinaire daté du 3 juillet 2024.

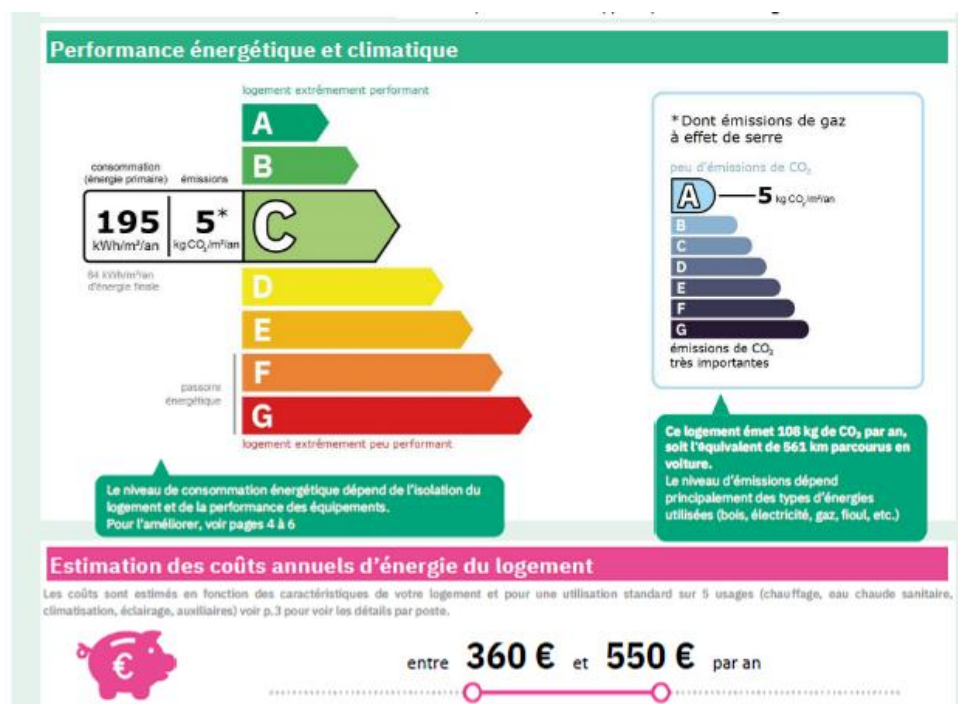
### D – CHAUFFAGE ET RÉSEAUX

L'eau chaude sanitaire est individuelle.

Le chauffage est individuel. Un convecteur électrique est installé dans l'appartement.

L'immeuble est raccordé au réseau de fibre internet.

L'appartement ne dispose pas de raccordement au gaz de ville.



## 2 – DESCRIPTION

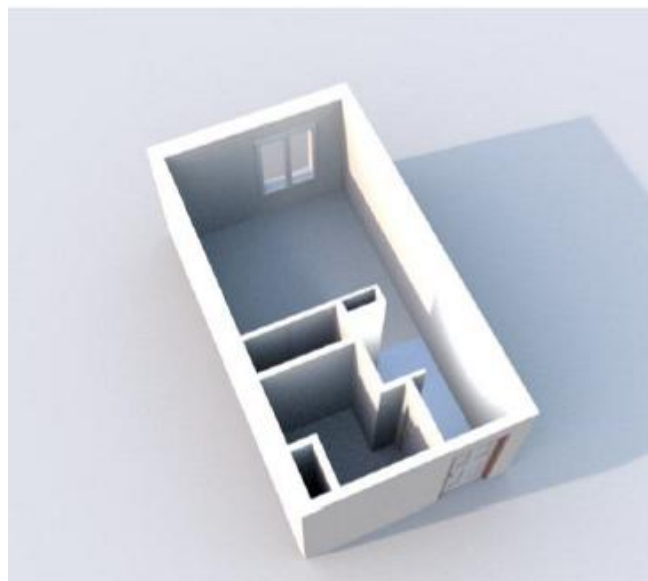
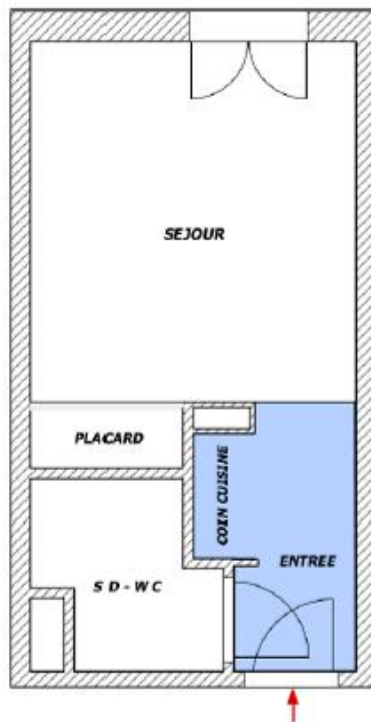
Je rencontre sur place Monsieur Ibrahim CHARMANE.

Je lui déclare mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma mission.

Un rendez-vous a été pris avec ce dernier par l'intermédiaire de la société GSA, locataire en titre.

L'appartement (lot A510) est composé comme suit : une entrée avec coin cuisine, un séjour avec placard, une salle de douche avec WC.

J'insère ci-dessous un plan de l'appartement et le tableau récapitulatif des surfaces, extraits du rapport de la société PARMEXPERTS.



Il ressort de ce rapport que l'appartement dispose d'une surface loi Carrez de 18.80 m<sup>2</sup>.

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
5ème étage - Entrée - Coin cuisine	3,6	3,6	
5ème étage - Salle d'eau + Wc	2,9	2,9	
5ème étage - Séjour	11,3	11,3	
5ème étage - Placard	1	1	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 18,80 m<sup>2</sup> (dix-huit mètres carrés quatre-vingts)**

**Surface au sol totale : 18,80 m<sup>2</sup> (dix-huit mètres carrés quatre-vingts)**

### Entrée avec coin cuisine :

Le sol est carrelé.

Les murs sont constitués de plâtre crépi peint en blanc. Une crédence carrelée est aménagée en périphérie de l'espace cuisine.

Le plafond est constitué de plâtre crépi peint en blanc.

L'ensemble est en bon état général.

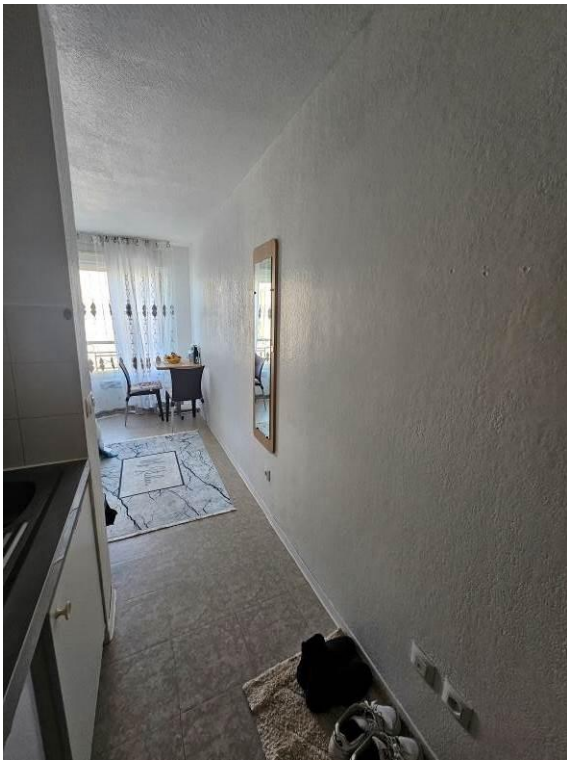
L'appartement est accessible depuis le palier par une porte à un vantail battant équipé d'une serrure de sécurité.

Un bloc-cuisine constitué d'un évier à un bac, d'un égouttoir chromé et d'une plaque de cuisson vitrocéramique à deux feux est inséré du côté gauche en entrant.

Des placards en bois composite sont aménagés sous le bloc-évier ainsi qu'au-dessus de celui-ci.

Actuellement, l'appartement est meublé. Un réfrigérateur table top et un four micro-ondes sont notamment présents.

Un interphone est installé au niveau du mur situé du côté droit en entrant. Une ampoule raccordée à une douille est présente au niveau du plafond.



### Pièce principale :

Le sol est carrelé.

Les murs et le plafond sont constitués de plâtre crépi peint en blanc.

L'ensemble est en bon état général.

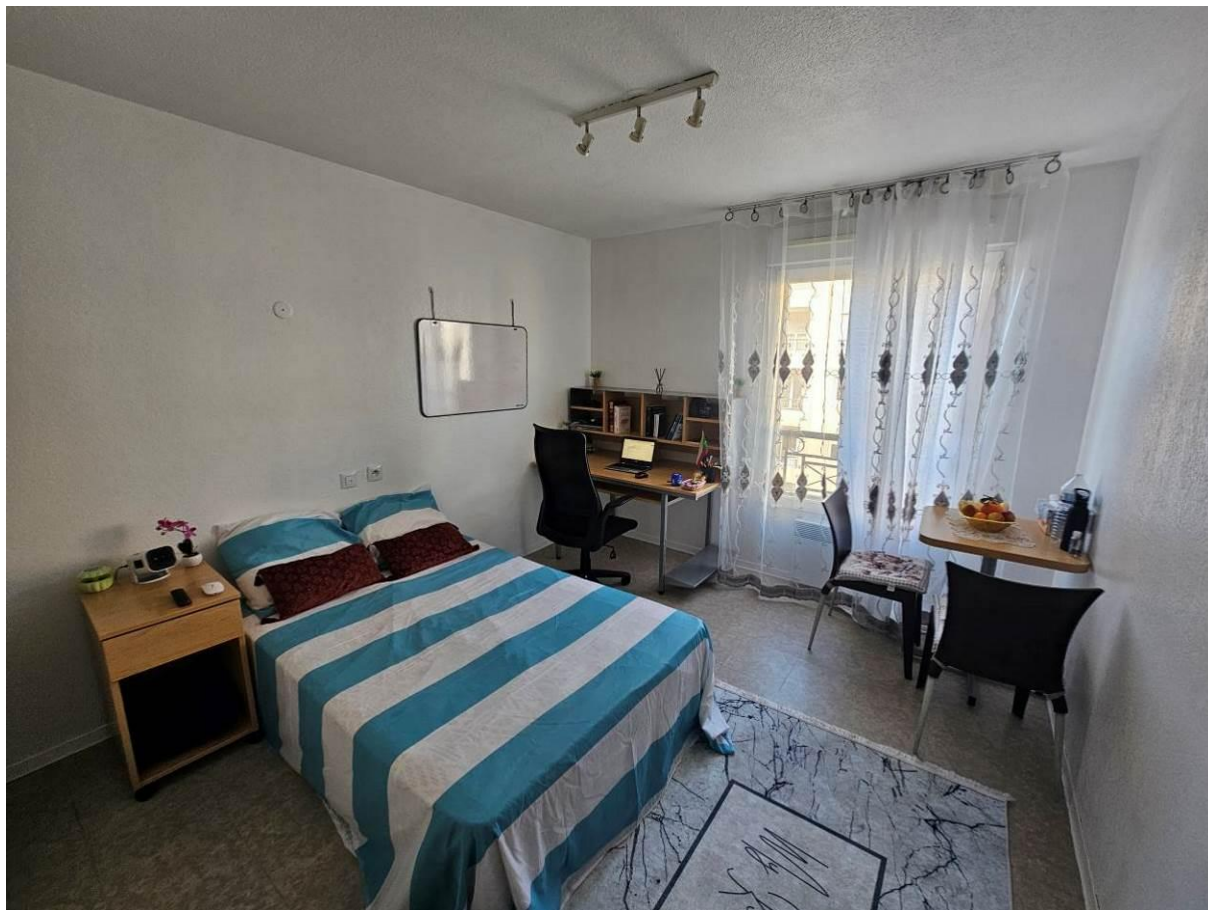
La pièce bénéficie d'une fenêtre à deux vantaux en PVC, équipée de double vitrage. La baie ouvre sur le parking de la société RICHARDSON. Elle est équipée d'un volet à manivelle.

Un convecteur électrique est installé sur le mur d'allège de la fenêtre.

Un placard à deux vantaux coulissants est aménagé du côté gauche du volume. Ce placard intègre un ballon d'eau chaude de marque ATLANTIC.

Un plafonnier à trois foyers Led est présent.

Le tableau électrique est inséré dans un coffret, du côté gauche du placard à deux vantaux coulissants.





### Salle de douche avec WC :

Le sol est carrelé.

Les murs et le plafond sont constitués de plâtre crépi peint en blanc.

L'ensemble est en bon état général.

La pièce est accessible depuis l'entrée-cuisine par une porte à un vantail battant.

Un receveur de douche de forme carrée en faïence est installé à l'angle de la pièce, au fond à droite.

Une vasque rectangulaire en faïence ainsi qu'un cabinet de toilette sont présents dans cette pièce.

La pièce est équipée d'un système de VMC.

Un convecteur électrique est installé du côté gauche en entrant.

L'éclairage est fourni par un plafonnier en état de fonctionnement.



*Des photographies, prises sur place, par mes soins, corroborant mes constatations sont intégrées au présent procès-verbal de description.*

Plus rien n'étant à constater à 08h50, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

**COUT : MILLE DEUX CENT SOIXANTE HUIT EUROS ET 89 Cts.**

Durée sur les lieux : de 08H20 à 08h50 : 30 mn

Passage préalable et trajet /investigations sur place le 14/04/25 : 45 mn

2° passage préalable et trajet /temps passé sur place le 17/04/25 : 45 mn

Durée gestion, administratif, demandes de documents, correspondances e-mail et téléphone, prises de rendez-vous: 2 heures

Transport A/R (forfait): 30 mn

Rédaction/mise en forme (forfait) :2 heures

Total : 6 heures 30 minutes

Article A 444-28 (n° 114)	221.36 €
Article A 444-29 (n° 114)	826.65 €
75.15 € x 11	
Article 18 : Frais de Déplacement	9.40 €
Total H.T.	1 057.41€
T.V.A.	211.48 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>1 268.89 €</b>

**Maître Eric BRUNEAU**  
Commissaire de Justice



**3 – ANNEXES**

- Diagnostics
- Bail commercial
- Bail sous-location meublée
- PV d'assemblée générale



# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

## Résumé de l'expertise n° 25/IMO/13191

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : ..... **Les Lauréades de Nice Bat A  
76, Route de Turin**




Commune : ..... **06300 NICE**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Section cadastrale IO, Parcelle(s) n° 015-016  
Etage 5; Porte A510, Lot numéro 201**

Périmètre de repérage : ...

	Prestations	Conclusion
	Etat Terme/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie
	Etat des Risques et Pollutions	<p>L'Etat des Risques délivré par SAS PARMEXPERTS en date du 18/04/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2023-065/DDTM/PRNT en date du 30/06/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.</p> <p>Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le Inondation Par une crue (débordement de cours d'eau) et par le PPRn Inondation prescrit le 14/01/2025 A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.-</li><li>- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn Séisme approuvé le 28/01/2019 Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8.</li></ul> <p>Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation). Dans le cas d'un projet construction, conformément aux articles L.132-5 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation, avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le</p>

		<p>maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique de conception aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil. Du fait de sa situation, le bien entre dans le champ d'application de la réglementation en vigueur depuis le 1er janvier 2024. Lors de l'achèvement des travaux de construction ou de rénovation*, une attestation retrait-gonflement des argiles (RGA) doit obligatoirement être remise, par le maître d'ouvrage à l'autorité ayant délivré le permis de construire (article L.122-11 3° du Code de la construction et de l'habitation). En cas de changement de propriétaire, cette attestation devra être annexée à la promesse ou à l'acte authentique de vente.</p> <p>Etablie par un professionnel du bâtiment, elle doit justifier du respect des règles de prévention des risques liés aux terrains argileux.</p> <p>En cas de survenance d'un sinistre lié aux mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux, le propriétaire devra justifier de la transmission de l'attestation RGA pour pouvoir bénéficier de la garantie Catastrophes Naturelles.</p> <p>* L'obligation pèse sur les permis de construire délivrés après le 1er janvier 2024.</p> <p>Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.</p>
	DPE	<div data-bbox="576 723 863 801" style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: flex; align-items: center;"> <div style="text-align: center; margin-right: 10px;"> <b>195</b> kWh/m<sup>2</sup>/an         </div> <div style="text-align: center; margin-right: 10px;"> <b>5</b> kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an         </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <p>Estimation des coûts annuels : entre 360 € et 550 € par an  Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023  Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2506E1336862E</p>
	Mesurage	<p>Superficie Loi Carrez totale : 18,80 m<sup>2</sup>  Surface au sol totale : 18,80 m<sup>2</sup></p>



# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

## Dossier Technique

Numéro de dossier : 25/IMO/13191

Date du repérage : 17/04/2025



### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Alpes-Maritimes**

Adresse : ..... **Les Lauréades de Nice Bat A  
76, Route de Turin**

Commune : ..... **06300 NICE**

**Section cadastrale IO, Parcelle(s) n°  
015-016**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Etage 5; Porte A510, Lot numéro 201**

Périmètre de repérage :

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : ... **Melle ROSSANA Alba**

Adresse : ..... **C/O Mr KUCHA Philippe  
26, Route du Mont agel  
06320 LA TURBIE**

### Objet de la mission :

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante                         | <input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez) | <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Installations électriques |
| <input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente                       | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin)            | <input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (DTG)                    |
| <input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives                | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)      | <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique             |
| <input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux                        | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP)     | <input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro                              |
| <input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition                     | <input type="checkbox"/> Diag Assainissement             | <input type="checkbox"/> Ascenseur                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites | <input type="checkbox"/> Sécurité piscines               | <input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Scellier)                 |
| <input type="checkbox"/> Etat parasitaire                                  | <input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz      | <input type="checkbox"/> Radon   |
| <input checked="" type="checkbox"/> ERNMT / ESRIS                          | <input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau                | <input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés                      |
| <input type="checkbox"/> Etat des lieux                                    | <input type="checkbox"/> Sécurité Incendie               |  |



# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

## Résumé de l'expertise n° 25/IMO/13191

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :




Adresse : ..... **Les Lauréades de Nice Bat A  
76, Route de Turin**




Commune : ..... **06300 NICE**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Section cadastrale IO, Parcelle(s) n° 015-016  
Etage 5; Porte A510, Lot numéro 201**

Périmètre de repérage : ...

	Prestations	Conclusion
	Etat Termite/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie
	Etat des Risques et Pollutions	<p>L'Etat des Risques délivré par SAS PARMEXPERTS en date du 18/04/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2023-065/DDTM/PRNT en date du 30/06/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.</p> <p>Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le Inondation Par une crue (débordement de cours d'eau) et par le PPRn Inondation prescrit le 14/01/2025 A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.-</li><li>- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn Séisme approuvé le 28/01/2019 Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8.</li></ul> <p>Le bien se situe dans une zone réglementée du risque retrait-gonflement des argiles (L.132-4 du Code de la construction et de l'habitation). Dans le cas d'un projet construction, conformément aux articles L.132-5 à L.132-9 du Code de la construction et de l'habitation, avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le</p>

		<p>maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique de conception aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil. Du fait de sa situation, le bien entre dans le champ d'application de la réglementation en vigueur depuis le 1er janvier 2024. Lors de l'achèvement des travaux de construction ou de rénovation*, une attestation retrait-gonflement des argiles (RGA) doit obligatoirement être remise, par le maître d'ouvrage à l'autorité ayant délivré le permis de construire (article L.122-11 3° du Code de la construction et de l'habitation). En cas de changement de propriétaire, cette attestation devra être annexée à la promesse ou à l'acte authentique de vente.</p> <p>Etablie par un professionnel du bâtiment, elle doit justifier du respect des règles de prévention des risques liés aux terrains argileux.</p> <p>En cas de survenance d'un sinistre lié aux mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et pendant une durée de 10 ans à compter de la réception des travaux, le propriétaire devra justifier de la transmission de l'attestation RGA pour pouvoir bénéficier de la garantie Catastrophes Naturelles.</p> <p>* L'obligation pèse sur les permis de construire délivrés après le 1er janvier 2024.</p> <p>Le bien ne se situe pas dans une zone d'un Plan d'Exposition au Bruit.</p>
	DPE	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: flex; align-items: center;"> <div style="text-align: center; margin-right: 10px;"> <b>195</b> kWh/m<sup>2</sup>/an         </div> <div style="text-align: center; margin-right: 10px;"> <b>5</b> kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an         </div> <div style="text-align: center; margin-right: 10px;">  </div> </div> <p>Estimation des coûts annuels : entre 360 € et 550 € par an  Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023  Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2506E1336862E</p>
	Mesurage	<p>Superficie Loi Carrez totale : 18,80 m<sup>2</sup>  Surface au sol totale : 18,80 m<sup>2</sup></p>



# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 25/IMO/13191  
Date du repérage : 17/04/2025  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Durée du repérage : 02 h 35

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-I.

### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : .... **Alpes-Maritimes**

Adresse : ..... **Les Lauréades De Nice Bat A  
76, Route de Turin**

Commune : ..... **06300 NICE**

**Section cadastrale IO, Parcelle(s) n°  
015-016**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Etage 5; Porte A510, Lot numéro 201**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : . **Melle ROSSANA Alba**

Adresse : ..... **C/O Mr KUCHA Philippe  
26, Route du Mont agel  
06320 LA TURBIE**

### Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**

Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté  
BP 1269  
06000 Nice**

### Repérage

Périmètre de repérage :

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **MICEK Pierre**

Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **S.A.S PARMEXPERTS**

Adresse : ..... **Nice Leader " Apollo" - 66 Route de Grenoble  
06200 NICE**

Numéro SIRET : ..... **533 880 456 00017**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**

Numéro de police et date de validité : ..... **RC 559 58 428 -**

### Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

**Surface loi Carrez totale : 18,80 m<sup>2</sup> (dix-huit mètres carrés quatre-vingts)  
Surface au sol totale : 18,80 m<sup>2</sup> (dix-huit mètres carrés quatre-vingts)**

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **17/04/2025**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
Liste des pièces non visitées :  
**Néant**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**SAS SORRENTINO-BRUNEAU**  
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privée au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
5ème étage - Entrée - Coin cuisine	3,6	3,6	
5ème étage - Salle d'eau + Wc	2,9	2,9	
5ème étage - Séjour	11,3	11,3	
5ème étage - Placard	1	1	

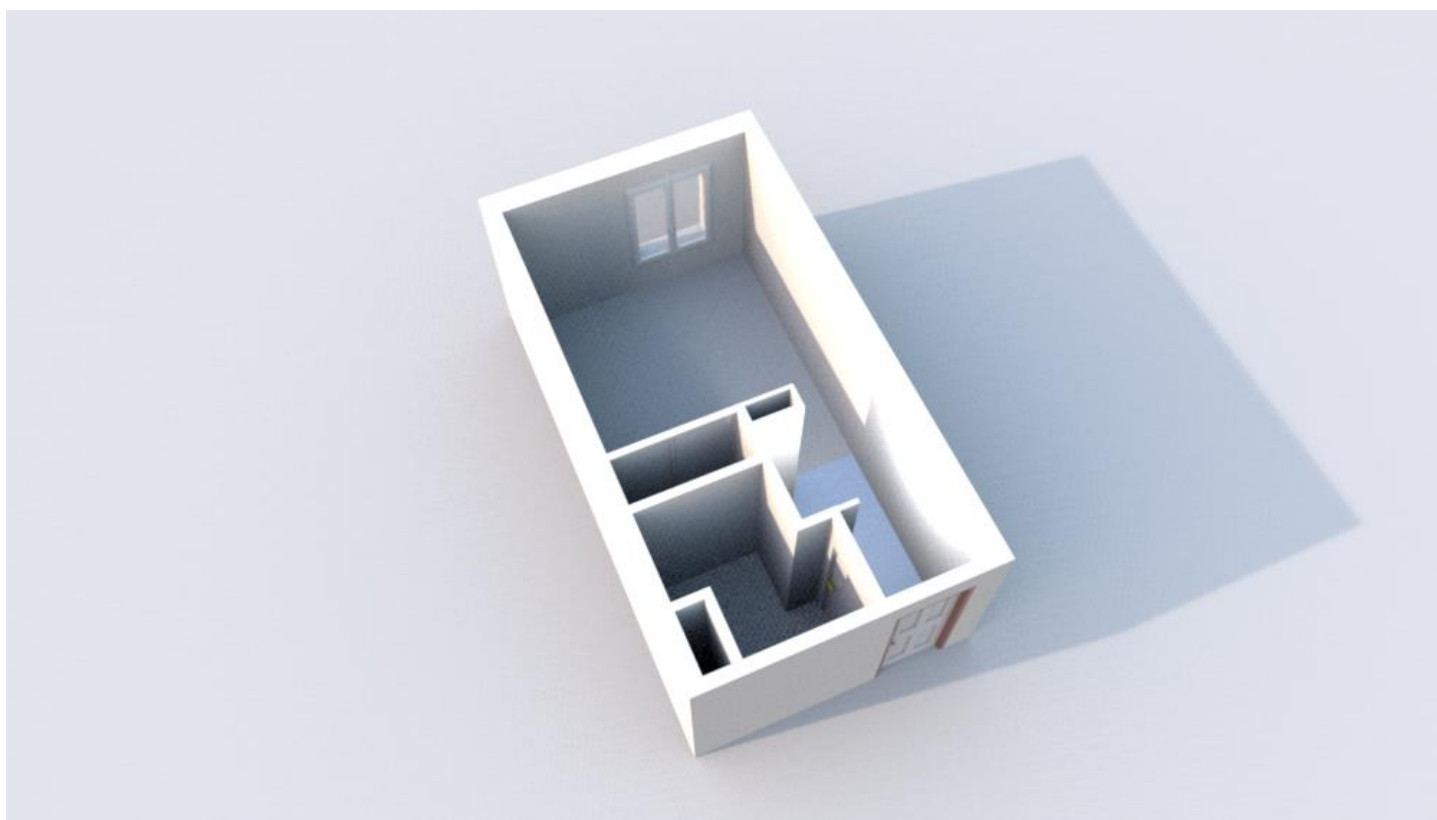
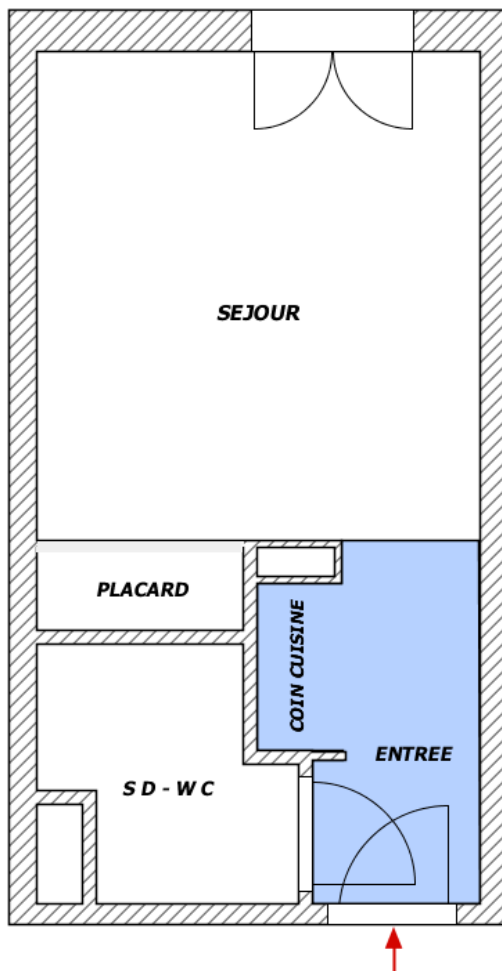
Superficie privée en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 18,80 m<sup>2</sup> (dix-huit mètres carrés quatre-vingts)**  
**Surface au sol totale : 18,80 m<sup>2</sup> (dix-huit mètres carrés quatre-vingts)**

Fait à **NICE**, le **17/04/2025**

Par : **MICEK Pierre**

**S.A.S. PARMEXPERTS**  
Impasse Mercedes - 1, Rue Andriolj  
06000 NICE  
Tél. 06 07 48 63 44 - 06 34 62 82 41  
Mail: [contact@parmexperts.fr](mailto:contact@parmexperts.fr)  
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B  
TVA Intra: FR 78 533 880 456



# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : [2506E1336862E](#)  
Etabli le : 18/04/2025  
Valable jusqu'au : 17/04/2035

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

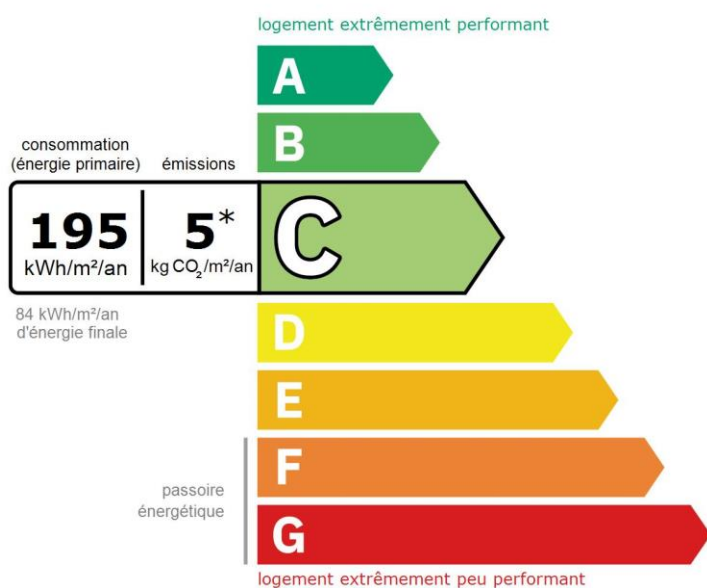


Adresse : **Les Lauréades de Nice Bat A 76, Route de Turin**  
**06300 NICE**  
Etage 5; Porte A510, N° de lot: 201

Type de bien : Appartement  
Année de construction : 2006 - 2012  
Surface de référence : **18,8 m<sup>2</sup>**

Propriétaire : Melle ROSSANA Alba  
Adresse : C/O Mr KUCHA Philippe 26, Route du Mont agel 06320 LA TURBIE

## Performance énergétique et climatique

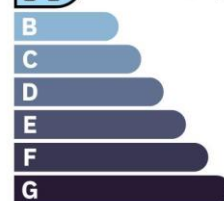


Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.  
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

\*Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>

**A** — 5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an



émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

Ce logement émet **108 kg de CO<sub>2</sub> par an**, soit l'équivalent de **561 km parcourus en voiture**.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **360 €** et **550 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

### Informations diagnostiqueur

#### S.A.S PARMEXPERTS

Nice Leader " Apollo" - 66 Route de Grenoble

06200 NICE

tel : 06.07.48.63.14 / 06.34.62.82.41

Diagnostiqueur : MICEK Pierre

Email : [contact@parmexperts.fr](mailto:contact@parmexperts.fr)

N° de certification : 27

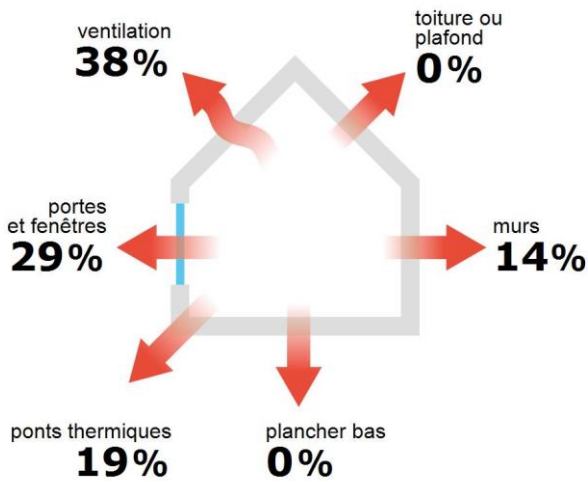
Organisme de certification : LCP



S.A.S. PARMEXPERTS  
Immeuble Mercedes - 1, Rue Anchoa  
06000 NICE  
Tél: 06 07 48 63 14 / 06 34 62 82 41  
Mail: [contact@parmexperts.fr](mailto:contact@parmexperts.fr)  
SIRET 533 880 456 00025 NAF 7122B  
TVA Intra: FR 78 533 880 456

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

### Schéma des déperditions de chaleur



### Performance de l'isolation

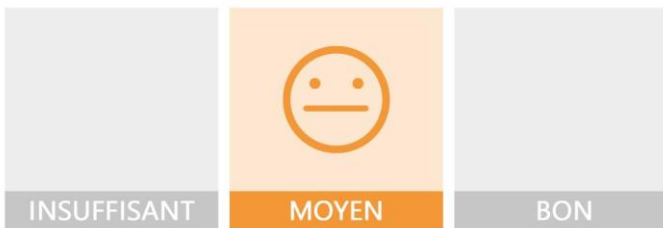


### Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

### Confort d'été (hors climatisation)\*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :






bonne inertie du logement

### Production d'énergies renouvelables










Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :

-  pompe à chaleur
-  chauffe-eau thermodynamique
-  panneaux solaires photovoltaïques
-  panneaux solaires thermiques
-  géothermie
-  réseau de chaleur ou de froid vertueux
-  chauffage au bois

\*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

## Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	⚡ Electrique	740 (322 é.f.)	entre 70 € et 110 €	 20 %
 eau chaude	⚡ Electrique	2 589 (1 126 é.f.)	entre 270 € et 380 €	 71 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	⚡ Electrique	82 (36 é.f.)	entre 0 € et 20 €	 2 %
 auxiliaires	⚡ Electrique	261 (114 é.f.)	entre 20 € et 40 €	 7 %
<b>énergie totale pour les usages recensés :</b>		<b>3 673 kWh</b> (1 597 kWh é.f.)	<b>entre 360 € et 550 €</b> par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 65ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

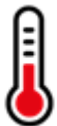
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements....

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



## Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -35% sur votre facture **soit -49€ par an**

## Astuces

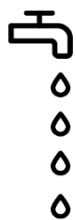
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



## Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

## Astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



## Consommation recommandée → 65ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

27ℓ consommés en moins par jour, c'est -20% sur votre facture **soit -82€ par an**

## Astuces





- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.








En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : [france-renov.gouv.fr](https://france-renov.gouv.fr)

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

## Vue d'ensemble du logement






	description	isolation
 <b>Murs</b>	Mur en béton banché d'épaisseur $\leq 20$ cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur en béton banché d'épaisseur $\leq 20$ cm avec isolation intérieure donnant sur un local chauffé Mur en béton banché d'épaisseur $\leq 20$ cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	<b>bonne</b>
 <b>Plancher bas</b>	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	<b>Sans objet</b>
 <b>Toiture/plafond</b>	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	<b>Sans objet</b>
 <b>Portes et fenêtres</b>	Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'argon 20 mm et volets roulants pvc Porte(s) bois opaque pleine	<b>moyenne</b>

## Vue d'ensemble des équipements

	description
 <b>Chauffage</b>	Autres émetteurs à effet joule (système individuel)
 <b>Eau chaude sanitaire</b>	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 100 L
 <b>Climatisation</b>	Néant
 <b>Ventilation</b>	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
 <b>Pilotage</b>	Sans système d'intermittence

## Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 <b>Chauffe-eau</b>	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 <b>Eclairage</b>	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 <b>Isolation</b>	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 <b>Radiateur</b>	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 <b>Ventilation</b>	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

## Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.




Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

### Les travaux essentiels


Montant estimé : 400 à 600€

Lot	Description	Performance recommandée
 <b>Chauffage</b>	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmeur, robinets thermostatique, isolation réseau)	

2

### Les travaux à envisager

Montant estimé : 5300 à 7900€

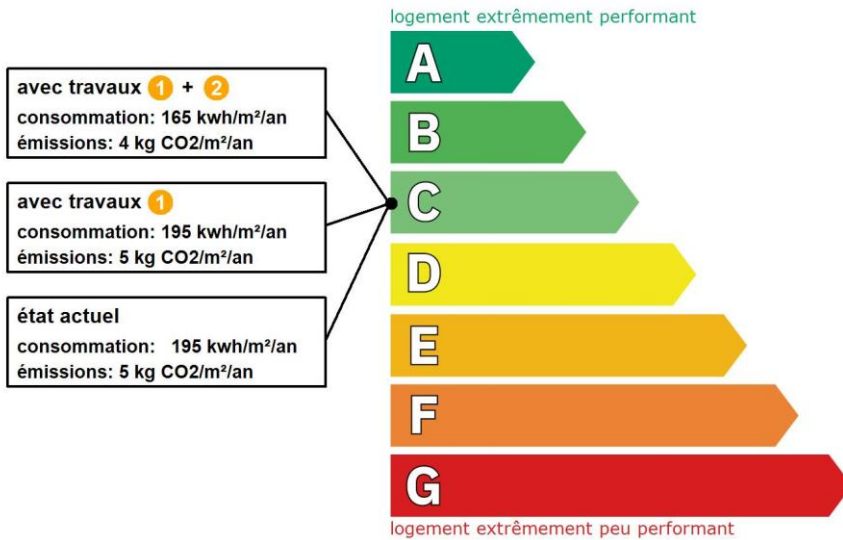
Lot	Description	Performance recommandée
 <b>Chauffage</b>	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4

### Commentaires :

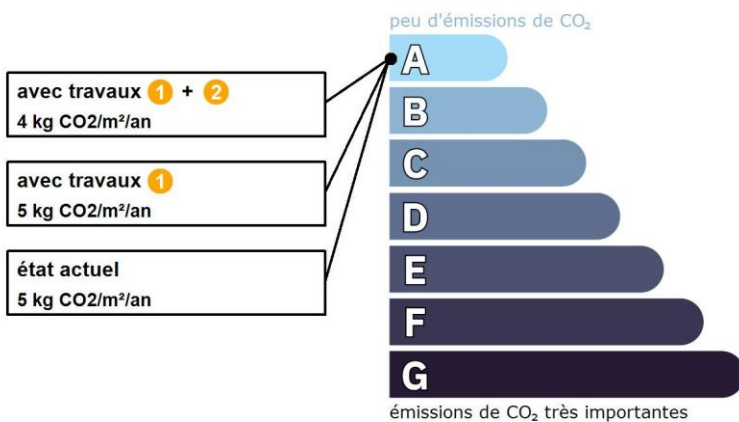
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

<https://france-renov.gouv.fr/aides>



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

## Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :  
LCP -

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **25/IMO/13191**

**Photographies des travaux**

Date de visite du bien : **17/04/2025**

Invariant fiscal du logement : **N/A**

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale IO, Parcelle(s) n° 015-016**

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**








Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

La **surface de référence** d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

### Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :




















































Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

## Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	06 Alpes Maritimes
Altitude	 Donnée en ligne	28 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	 Estimé	2006 - 2012
Surface de référence du logement	 Observé / mesuré	18,8 m <sup>2</sup>
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,5 m

## Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
<b>Mur 1 Nord</b>	Surface du mur	 Observé / mesuré	6,1 m <sup>2</sup>
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	2006 - 2012
<b>Mur 2 Est, Ouest</b>	Surface du mur	 Observé / mesuré	30,75 m <sup>2</sup>
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Épaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	2006 - 2012

<b>Mur 3 Sud</b>	Surface du mur	 Observé / mesuré	6,1 m <sup>2</sup>
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	8.00 m <sup>2</sup>
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	11.00 m <sup>2</sup>
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	 Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	2006 - 2012
<b>Plancher</b>	Surface de plancher bas	 Observé / mesuré	18,8 m <sup>2</sup>
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	 Observé / mesuré	non
<b>Plafond</b>	Surface de plancher haut	 Observé / mesuré	18,8 m <sup>2</sup>
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	 Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation	 Observé / mesuré	non
<b>Fenêtre Nord</b>	Surface de baies	 Observé / mesuré	1,9 m <sup>2</sup>
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 1 Nord
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Nord
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	20 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	 Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
<b>Porte</b>	Surface de porte	 Observé / mesuré	1,9 m <sup>2</sup>
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 3 Sud
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	8.00 m <sup>2</sup>
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	11.00 m <sup>2</sup>
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie	 Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	 Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
<b>Pont Thermique 1</b>	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plafond
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	3,2 m
<b>Pont Thermique 2</b>	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	3,2 m
<b>Pont Thermique 3</b>	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Nord / Mur 2 Est, Ouest

Type isolation	🔍	Observé / mesuré	ITI / ITI
Longueur du PT	🔍	Observé / mesuré	5 m

## Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée	
<b>Ventilation</b>	Type de ventilation	🔍	Observé / mesuré	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
	Année installation	🔍	Observé / mesuré	2006
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	🔍	Observé / mesuré	une
	Logement Traversant	🔍	Observé / mesuré	non
<b>Chauffage</b>	Type d'installation de chauffage	🔍	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Autres émetteurs à effet joule
	Année installation générateur	🔍	Observé / mesuré	2006 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔍	Observé / mesuré	Autres émetteurs à effet joule
	Année installation émetteur	🔍	Observé / mesuré	2006 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Type de chauffage	🔍	Observé / mesuré	divisé
	Equipement intermittence	🔍	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
<b>Eau chaude sanitaire</b>	Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles)
	Année installation générateur	🔍	Observé / mesuré	2024
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	🔍	Observé / mesuré	accumulation
Volume de stockage	🔍	Observé / mesuré	100 L	

### Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

**Informations société :** S.A.S PARMEXPERTS Nice Leader " Apollo" - 66 Route de Grenoble 06200 NICE

Tél. : 06.07.48.63.14 / 06.34.62.82.41 - N°SIREN : 533880456 - Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° RC 559 58 428

### À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME

[2506E1336862E](#)





# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

## Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 25/IMO/13191  
Date du repérage : 17/04/2025  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Durée du repérage : 02 h 35

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité est valable 3 ans pour la vente et 6 ans pour la location.

### 1. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

*Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :*

Type d'immeuble : ..... **Appartement**  
Adresse : ..... **Les Lauréades de Nice Bat A  
76, Route de Turin  
06300 NICE**  
Commune : ..... **Alpes-Maritimes**  
Département : ..... **Section cadastrale IO, Parcelle(s) n° 015-016, identifiant fiscal : N/A**  
Référence cadastrale : ..... **Etage 5; Porte A510, Lot numéro 201**  
*Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :*  
Périmètre de repérage : .....  
Année de construction : ..... **2006**  
Année de l'installation : ..... **2006**  
Distributeur d'électricité : ..... **EDF**  
Parties du bien non visitées : ..... **Néant**

### 2. - Identification du donneur d'ordre

*Identité du donneur d'ordre :*

Nom et prénom : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**  
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté  
BP 1269  
06000 Nice**  
Téléphone et adresse internet : . **Non communiquées**  
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

*Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:*

Nom et prénom : ..... **Melle ROSSANA Alba**  
Adresse : ..... **C/O Mr KUCHA Philippe  
26, Route du Mont agel  
06320 LA TURBIE**

### 3. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

*Identité de l'opérateur de diagnostic :*

Nom et prénom : ..... **MICEK Pierre**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **S.A.S PARMEXPERTS**  
Adresse : ..... **Nice Leader " Apollo" - 66 Route de Grenoble  
06200 NICE**  
Numéro SIRET : ..... **533 880 456 00017**  
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**  
Numéro de police et date de validité : ..... **RC 559 58 428 -**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP le 01/05/2022** jusqu'au **30/04/2029**. (Certification de compétence **27**)

**4. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité**

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits;

**5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes**

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.**

**Anomalies avérées selon les domaines suivants :**

- L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
- Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

**Anomalies relatives aux installations particulières :**

- Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- Piscine privée, ou bassin de fontaine

**Informations complémentaires :**

- Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	Conformité du point de contrôle: Dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité ≤ 30mA protégeant l'ensemble de l'installation électrique
	Conformité du point de contrôle: Socles de prise de courant : type à obturateur
	Conformité du point de contrôle: Socles de prise de courant : type à puits

## 6. – Avertissement particulier

## Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Domaines	Points de contrôle
Néant	-

## Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

## 7. – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCP -**

Dates de visite et d'établissement de l'état :

Visite effectuée le : **17/04/2025**Etat rédigé à **NICE**, le **17/04/2025**Par : **MICEK Pierre**

Signature du représentant :

--

## 8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

**Objectif des dispositions et description des risques encourus**

**Appareil général de commande et de protection** : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.  
Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.

**Protection différentielle à l'origine de l'installation** : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.  
Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

**Prise de terre et installation de mise à la terre** : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.  
L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

**Protection contre les surintensités** : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.  
L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

**Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche** : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.  
Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

**Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche** : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.  
Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

**Matériels électriques présentant des risques de contact direct** : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

**Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage** : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

**Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives** : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

**Piscine privée ou bassin de fontaine** : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

## Informations complémentaires

**Objectif des dispositions et description des risques encourus**

**Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique** : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

**Socles de prise de courant de type à obturateurs** : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.

**Socles de prise de courant de type à puits** : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé



# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

## Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : 25/IMO/13191  
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 - Février 2016  
Date du repérage : 17/04/2025  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Temps passé sur site : 02 h 35

### A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ..... **Alpes-Maritimes**

Adresse : ..... **Les Lauréades de Nice Bat A  
76, Route de Turin**

Commune : ..... **06300 NICE**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

..... **Etage 5; Porte A510, Lot numéro 201  
Section cadastrale IO, Parcelle(s) n° 015-016**

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

**Présence de traitements antérieurs contre les termites**

**Présence de termites dans le bâtiment**

**Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006**

Documents fournis:

..... **Néant**

Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :

..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :

..... **Néant**

### B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : ..... **Melle ROSSANA Alba**

Adresse : ..... **C/O Mr KUCHA Philippe  
26, Route du Mont agel 06320 LA TURBIE**

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**

Nom et prénom : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**

Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté  
BP 1269  
06000 Nice**

### C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : ..... **MICEK Pierre**

Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **S.A.S PARMEXPERTS**

Adresse : ..... **Nice Leader " Apollo" - 66 Route de Grenoble  
06200 NICE**

Numéro SIRET : ..... **533 880 456 00017**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**

Numéro de police et date de validité : ..... **RC 559 58 428 -**

Certification de compétence **27** délivrée par : **LCP**, le **01/05/2022**

## D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

**5ème étage - Entrée - Coin cuisine,**  
**5ème étage - Salle d'eau + Wc,**

**5ème étage - Séjour,**  
**5ème étage - Placard**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
5ème étage - Entrée - Coin cuisine	Sol - dalles PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - crépi et Faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
5ème étage - Salle d'eau + Wc	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - crépi et Faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
5ème étage - Séjour	Sol - Dalles PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - crépi	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - crépi	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
5ème étage - Placard	Sol - Dalles PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - crépi	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - crépi	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

## E. - Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

**Rappels réglementaires :**

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

**F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :****Néant****G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :**

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

**H. - Constatations diverses :**

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	-

*Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.*

**I. - Moyens d'investigation utilisés :**

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

**Moyens d'investigation :**

- Examen visuel des parties visibles et accessibles.
- Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
- Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
- Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
- À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

**SAS SORRENTINO-BRUNEAU**

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :



Attestation d'Assurance



## Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

La Compagnie Allianz I.A.R.D., dont le siège social est sis 1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX atteste que :

**PARMEPERTS  
66 RTE DE GRENOBLE  
BAT APOLLO  
06200 NICE**

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 55958428 qui a pris effet le 02/03/2017.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

### 1. Diagnostics immobiliers :

- **Risque d'exposition au plomb**
- **Repérage amiante avant-vente**
- **Dossier technique amiante**
- **Présence de termites**
- **Etat parasitaire**
- **Installation intérieure d'électricité**
- **Installation intérieure de gaz**
- **Risques naturels et technologiques**
- **Diagnostic de performance énergétique**
- **Loi Carrez**
- **Millièmes**
- **Etats des lieux**
- **Repérage amiante avant travaux ou démolition**
- **Diagnostic « accessibilité handicapés »**
- **Infiltrométrie**
- **Repérage plomb dans l'eau**
- **Diagnostic Technique Global (DTG) pour les copropriétés (Loi ALLUR)**

### 2. Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels :-

- **Assistance à la rédaction du document unique (DUER)**
- **Prévention des risques professionnels**

### 3. Assistance administrative aux copropriétés :-

- **Modification de l'Etat Descriptif Divise**

### 4. Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)

- **Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.**

## Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

Allianz I.A.R.D.  
Entreprise régie par le Code  
des Assurances Société

Siège social  
1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076  
PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Page 1 sur 3

Attestation d'Assurance



La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

**Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions,.....).**

**Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.**

Etablie à Lyon, le 17/01/2025  
Pour Allianz,

Allianz IARD  
Entreprise régie par le Code des Assurances  
Société anonyme au capital de 200 euros  
Siège social : 1, Cours Michelet - CS 30051  
92076 Paris La Défense cedex  
N° 110 291 952 148 0000

**Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers**

Allianz I.A.R.D.  
Entreprise régie par le Code  
des Assurances Société

Siège social  
1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076  
PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Page 2 sur 3



**Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier**  
**N°27**

**Monsieur MICEK Pierre**

<b>Amiante sans mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Amiante</b> Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>DPE individuel</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Diagnostic de performances énergétiques</b> Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>DPE avec mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>DPE par immeuble, bâtiments à usage autre que d'habitation</b> Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Electricité</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat de l'installation intérieure électricité</b> Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Gaz</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat de l'installation intérieure gaz</b> Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Plomb sans mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Constat du risque d'exposition au plomb</b> Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Termites métropole</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments</b> Date d'effet : 01/05/2022 : - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,  
Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN  
Mail : [contact@lcp-certification.fr](mailto:contact@lcp-certification.fr) Site : [www.lcp-certification.fr](http://www.lcp-certification.fr)  
Tel : 05.33.89.39.30  
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE : 7022 Z  
Enr487@ LE CERTIFICAT V011 du 10-01-2022



Accréditation N° 4-0590  
Portée disponible sur  
[www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)



## Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 25/IMO/13191

Réalisé par Richard AUDA

Pour le compte de SAS PARMEXPERTS

Date de réalisation : 18 avril 2025 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023.

### Références du bien

Adresse du bien

76 Rte de Turin

06300 Nice

Référence(s) cadastrale(s):

IO0015

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

Melle ROSSANA Alba

Acquéreur

-



### Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation Débordement rapide (torrentiel)	approuvé	17/11/1999	non	non	p.5
PPRn	Inondation Par une crue (débordement de cours...	prescrit	14/01/2025	oui	non	p.5
PPRn	Séisme	approuvé	28/01/2019	oui	oui <sup>(1)</sup>	p.6
PPRn	Mouvement de terrain	approuvé	16/03/2020	non	non	p.6
PPRn	Feu de forêt	approuvé	07/02/2017	non	non	p.7
PPRn	Mouvement de terrain Localisé (fontis) du à des...	approuvé	05/12/2008	non	non	p.8
SIS <sup>(2)</sup>	Pollution des sols	approuvé	07/10/2019	non	-	p.8
PPRn	Inondation	révisé	15/01/2014	non	non	p.8
Périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage				non	-	-
Zonage de sismicité : 4 - Moyenne <sup>(3)</sup>				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible <sup>(4)</sup>				non	-	-
Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte.						



Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit <sup>(5)</sup>	Non	-
Basias, Basol, Icpe	Oui	38 sites* à - de 500 mètres

\*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".

(2) Secteur d'Information sur les Sols.

(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).







(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

**Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.**



Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)		
Risques	Concerné	Détails
 <b>Inondation</b>	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	<b>Oui</b> <i>Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	AZI : Atlas des Zones Inondables	<b>Oui</b> <i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	<b>Oui</b> <i>Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	Remontées de nappes	<b>Oui</b> <i>Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).</i>
 <b>Installation nucléaire</b>	<b>Non</b>	-
 <b>Mouvement de terrain</b>	<b>Non</b>	-
 <b>Pollution des sols, des eaux ou de l'air</b>	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	<b>Non</b> -
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	<b>Oui</b> <i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>
	ICPE : Installations industrielles	<b>Oui</b> <i>Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.</i>
 <b>Cavités souterraines</b>	<b>Non</b>	-
 <b>Canalisation TMD</b>	<b>Oui</b>	<i>Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.</i>

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>



## SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques .....	6
Obligations Légales de Débroussaillage .....	9
Déclaration de sinistres indemnisés.....	10
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés .....	13
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	14
Annexes.....	15



## État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

### Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 18/04/2025

Parcelle(s) : IO0015

76 Rte de Turin 06300 Nice

### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

prescrit

oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation

oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé

oui  non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation  Crue torrentielle  Remontée de nappe  Submersion marine  Avalanche   
 Mouvement de terrain  Mvt terrain-Sécheresse  Séisme  Cyclone  Eruption volcanique   
 Feu de forêt  autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

oui  non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés <sup>1</sup>

oui  non

### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

prescrit

oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation

oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé

oui  non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers  Affaissement  Effondrement  Tassement  Emission de gaz   
 Pollution des sols  Pollution des eaux  autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

oui  non

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

oui  non

### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

approuvé

oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

prescrit

oui  non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel  Effet thermique  Effet de surpression  Effet toxique  Projection

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui  non

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui  non

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

oui  non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble

oui  non

est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location\*

\*Information à compléter par le vendeur / bailleur, disponible auprès de la Préfecture

### Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1  zone 2  zone 3  zone 4  zone 5   
 Très faible Faible Modérée Moyenne Forte

### Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1  zone 2  zone 3   
 Faible Faible avec facteur de transfert Significatif

### Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T\*

oui  non

\*Information à compléter par le vendeur / bailleur

### Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui  non

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 16120 du 07/10/2019 portant création des SIS dans le département

### Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret

oui  non

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme :

oui, à horizon d'exposition de 0 à 30 ans  oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans  non  zonage indisponible

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone

oui  non

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser

oui  non

\*Information à compléter par le vendeur / bailleur

### Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage

oui  non

L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler

oui  non

### Parties concernées

**Vendeur** Melle ROSSANA Alba

à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

**Acquéreur** -

à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> cf. section "Réglementation et prescriptions de travaux".

1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie 1 et sur sa seule responsabilité

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



## Inondation

PPRn Débordement rapide (torrentiel), approuvé le 17/11/1999

## Non concerné\*

\* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.  
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.  
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

## Inondation

PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), prescrit le 14/01/2025

## Concerné\*

\* Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.  
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.

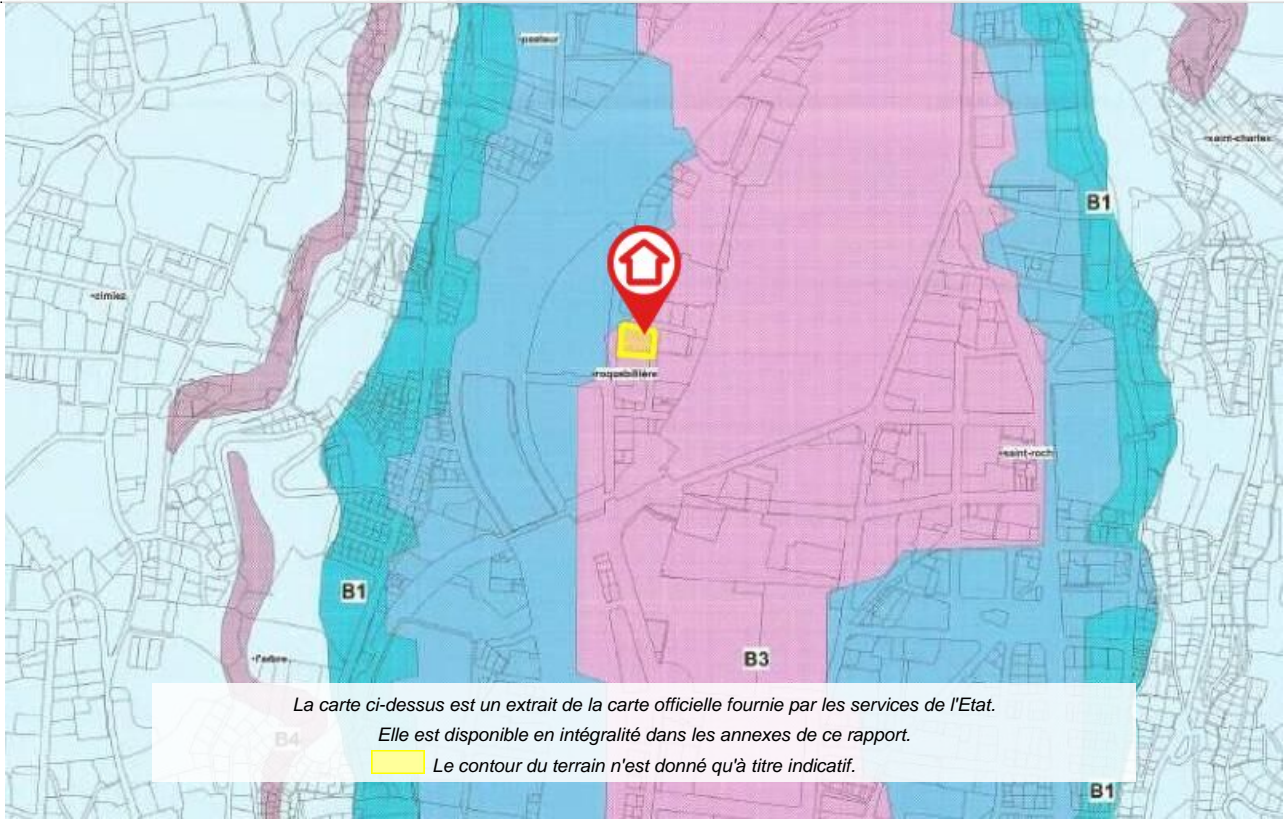


## Séisme

PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

## Concerné\*

\* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques

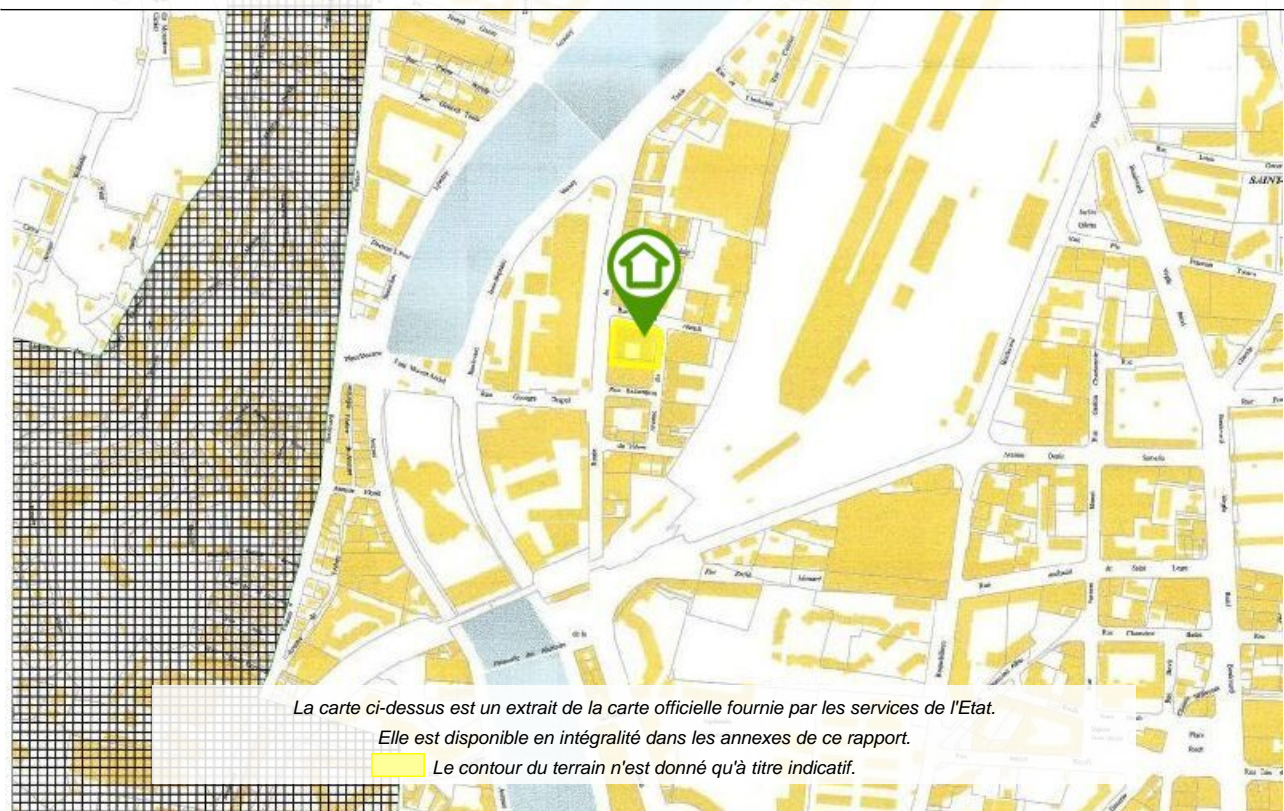


## Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020

## Non concerné\*

\* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



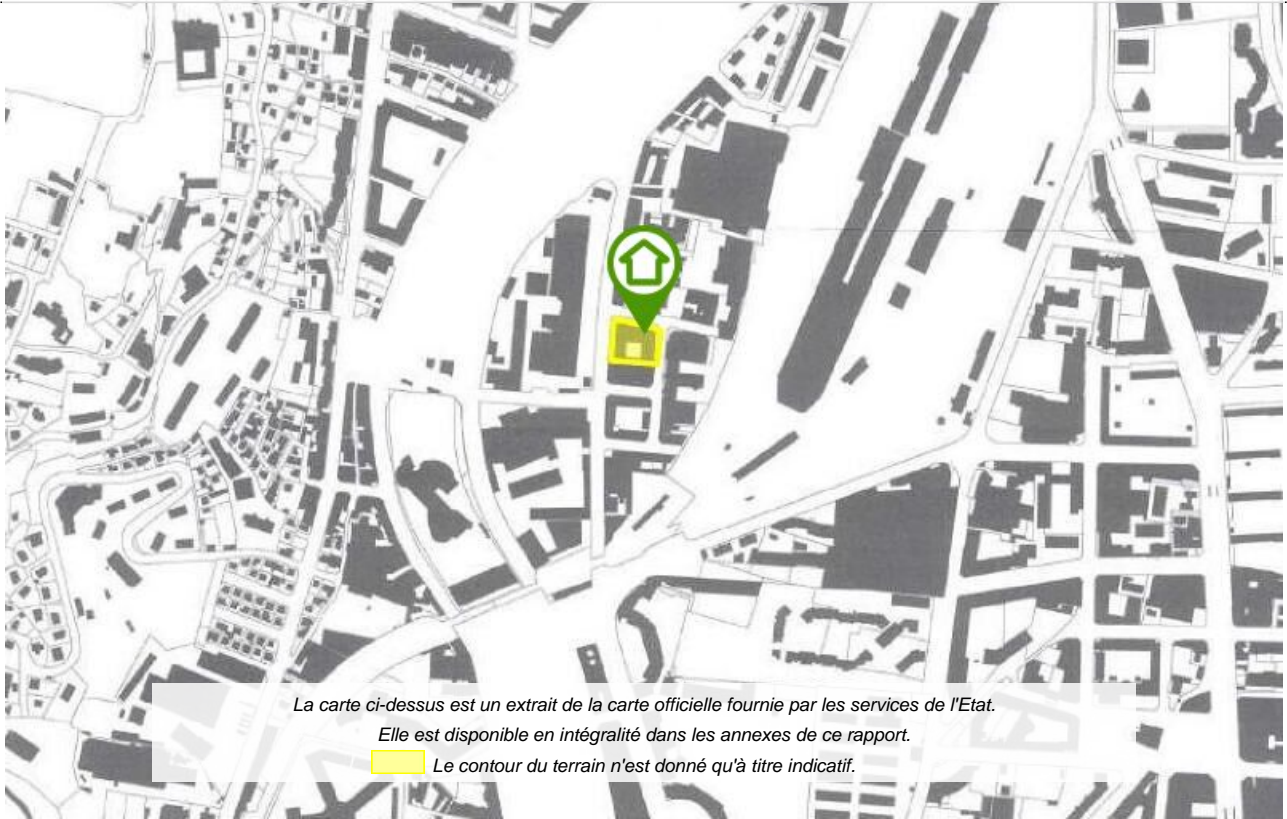


## Feu de forêt

PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017


## Non concerné\*

\* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.

Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

 Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.



## Obligations Légales de Débroussaillage

## Non Concerné \*

\* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



## Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

**Le bien doit effectivement être débroussaillé** s'il se situe dans un **périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage** et s'il remplit **l'une ou l'autre des conditions suivantes** (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
  - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
  - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
  - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
  - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
  - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - une installation classée pour la protection de l'environnement.



## Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

### Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/10/2024	20/10/2024	05/11/2024	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/03/2024	03/03/2024	01/06/2024	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	02/03/2024	03/03/2024	03/12/2024	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/02/2024	26/02/2024	14/06/2024	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	26/02/2024	26/02/2024	03/12/2024	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2023	30/06/2023	02/07/2024	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	08/09/2023	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/10/2020	03/10/2020	08/10/2020	<input type="checkbox"/>
Marée de tempête	02/10/2020	03/10/2020	08/10/2020	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	20/12/2019	22/12/2019	06/06/2021	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	01/12/2019	02/12/2019	12/06/2020	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2019	24/11/2019	30/11/2019	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	22/11/2019	24/11/2019	13/02/2020	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/11/2019	03/11/2019	19/12/2019	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/10/2019	31/10/2019	24/10/2020	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	31/10/2019	03/11/2019	03/12/2020	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	03/10/2015	03/10/2015	08/10/2015	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	03/10/2015	04/10/2015	02/03/2016	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	14/11/2014	15/11/2014	07/06/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	09/11/2014	11/11/2014	19/02/2015	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	09/11/2014	12/11/2014	07/06/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/2014	05/11/2014	06/01/2015	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	04/11/2014	05/11/2014	07/06/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	16/01/2014	18/01/2014	02/02/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	16/01/2014	20/01/2014	26/04/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	04/01/2014	06/01/2014	26/04/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	25/12/2013	26/12/2013	26/04/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	07/03/2013	09/03/2013	26/10/2013	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/2012	30/09/2012	13/01/2013	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	24/09/2012	24/09/2012	13/01/2013	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	08/11/2011	08/11/2011	07/03/2012	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	05/11/2011	09/11/2011	15/06/2012	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/11/2010	15/11/2010	10/04/2011	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	30/10/2010	25/12/2010	22/06/2011	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	04/05/2010	04/05/2010	26/06/2010	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	19/02/2010	19/02/2010	26/06/2010	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	01/01/2010	02/01/2010	13/05/2010	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	22/12/2009	22/12/2009	13/05/2010	<input type="checkbox"/>



## Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Mouvement de terrain	22/12/2009	29/12/2009	13/05/2010	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	13/12/2008	17/12/2008	01/07/2009	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	30/11/2008	01/12/2008	21/05/2009	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/12/2005	03/12/2005	14/05/2006	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	02/12/2005	03/12/2005	10/10/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	23/04/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	23/04/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	23/04/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	31/10/2003	01/11/2003	23/05/2004	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	04/05/2007	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/08/2002	26/08/2002	24/01/2003	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	24/11/2000	24/11/2000	14/06/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2000	24/11/2000	14/06/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Par submersion marine	05/11/2000	06/11/2000	23/03/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/11/2000	06/11/2000	29/12/2000	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	05/11/2000	06/11/2000	14/06/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/10/2000	11/10/2000	29/12/2000	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	11/10/2000	15/10/2000	14/06/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/06/2000	06/06/2000	22/11/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/09/1999	19/09/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/1998	30/09/1998	05/02/1999	<input type="checkbox"/>
Glissement de terrain	24/12/1996	25/12/1996	22/08/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/01/1996	12/01/1996	14/02/1996	<input type="checkbox"/>
Affaissement - Eboulement, chutes de pierres et de blocs Glissement de terrain	11/01/1996	12/01/1996	17/04/1996	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/1994	06/11/1994	25/11/1994	<input type="checkbox"/>
Glissement de terrain	10/01/1994	11/01/1994	10/06/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/01/1994	13/01/1994	10/06/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/10/1993	10/10/1993	24/10/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/10/1992	06/10/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/09/1992	10/09/1992	28/03/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/06/1992	24/06/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/06/1992	19/06/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/09/1991	30/09/1991	15/10/1992	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	28/09/1991	30/09/1991	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/02/1989	26/02/1989	25/07/1989	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	25/02/1989	26/02/1989	07/02/1990	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/08/1983	24/08/1983	08/10/1983	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	06/02/1983	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	02/12/1982	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.georisques.gouv.fr/>



## Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Préfecture : Nice - Alpes-Maritimes  
Commune : Nice

**Adresse de l'immeuble :**  
76 Rte de Turin  
Parcelle(s) : IO0015  
06300 Nice  
France

Etabli le : \_\_\_\_\_

Vendeur : \_\_\_\_\_  
  
Melle ROSSANA Alba

Acquéreur : \_\_\_\_\_  
  
-



## Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

*« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».*

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.



## Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Séisme » approuvé le 28/01/2019, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "bâtiment, installation ou équipement appartenant à la catégorie d'importance IV." : référez-vous au règlement, page(s) 21

---

## Documents de référence

- > Règlement du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
- > Note de présentation du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

*Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.*

---

## Conclusions

L'Etat des Risques en date du 18/04/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2023-065/DDTM/PRNT en date du 30/06/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation Par une crue (débordement de cours d'eau) et par le PPRn Inondation prescrit le 14/01/2025.  
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn Séisme approuvé le 28/01/2019  
Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

---

## Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral départemental n° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023
- > Cartographies :
  - Cartographie réglementaire du PPRn Débordement rapide (torrentiel), approuvé le 17/11/1999
  - Cartographie réglementaire du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
  - Cartographie réglementaire du PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020
  - Cartographie réglementaire du PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017
  - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
  - Cartographie réglementaire de la sismicité
  - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
  - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

*A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*



**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Déplacements – Risques – Sécurité  
Pôle Risques Naturels et Technologiques

AP n° 2023 – 065 / DDTM / PRNT

Nice, le **30 JUIN 2023**

**Arrêté préfectoral  
abrogeant l'arrêté n° 2022-109 du 4 juillet 2022 relatif à la liste des communes  
soumises à l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens  
immobiliers soumis à des risques naturels et technologiques majeurs**

Le préfet des Alpes-Maritimes  
Officier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 à L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27 et R. 563-1 à R. 563-8 ;

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-4 et L. 271-5 ;

**Vu** la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

**Vu** le décret 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

**Vu** le décret 2010-1254 du 10 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

**Vu** le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques ;

**Considérant** que l'article 236 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets introduit plusieurs évolutions applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;

**Considérant** que le vendeur et le bailleur sont dans l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur l'état des risques ;

**Considérant** que l'état des risques est accessible sur le site Géorisques, à partir de l'onglet sur l'état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (<https://errial.georisques.gouv.fr>),

**Sur proposition** du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes ;

## **ARRÊTE**

### **Article 1er :**

L'arrêté préfectoral n°2022-109 du 4 juillet 2022 dressant la liste des communes dans lesquelles s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est abrogé à compter de la date de publication du présent arrêté.

### **Article 2 :**

Les documents cités à l'article R. 125-24 du code de l'environnement relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers et la pollution des sols sont consultables en préfecture (direction départementale des territoires et de la mer), sous-préfecture, mairies concernées et également sur les sites suivant :

- <http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-naturels-et-technologiques>
- <http://www.georisques.gouv.fr>
- <https://catastrophes-naturelles.ccr.fr/les-arretes>

### **Article 3 :**

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes. Une copie est adressée aux maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté et à la chambre départementale des notaires.

### **Article 4 :**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes

Il est possible de déposer le recours devant le Tribunal administratif par la voie électronique via l'application internet « Télérecours citoyens » sur l'adresse suivante :

<https://www.telerecours.fr/>.

### **Article 5 :**

Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le directeur départemental des territoires et de la mer et les maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet,  
Le Secrétaire Général  
SG 4522



**Philippe LOOS**

VILLE DE NICE  
Direction Cartographie  
Service Information Géographique  
Application S.I.G.N.  
OCTOBRE 96  
Ref.96130

TOURRETTE  
LEVENS

INSTITUT NATIONAL DE LA CARTOGRAPHIE  
COMMUNE DE NICE  
ZONAGE  
PLAN DE ZONAGE DES BÂTIMENTS  
VILLE DE NICE  
Direction Cartographie  
Service Information Géographique  
Application S.I.G.N.  
OCTOBRE 96  
Ref.96130



LEGENDE  
zone rouge  
zone bleue  
zone verte  
zone jaune  
zone orange  
zone violette  
zone rose  
zone gris  
zone noir  
zone blanc

Echelle: 1/5000



Echelle : 1/5000

JANVIER 2016

PREPARATION DE PROJET : 28 JANVIER 2016  
 IDENTIFICATION DES ZONES D'ALIMENTATION : 11 Mars 2016  
 PROJET DE : 14 Mars 2016  
 APPROBATION : 21 Mars 2016

ORIENTON DEPARTEMENTALES TERRITOIRES DE LA MER  
 SERVICE DEPLACEMENTS RISQUES SECURITE

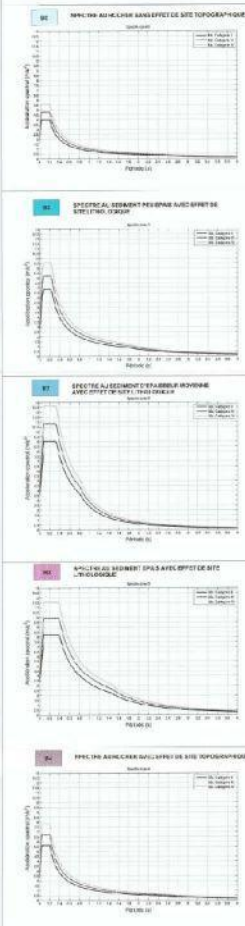


ECHELLE 1/5000e

LEGENDE

- Zone B0 : Rocher sans effet de site topographique
- Zone B1 : Sédiment peu épais avec effet de site lithologique
- Zone B2 : Sédiment d'épaisseur moyenne, avec effet de site lithologique
- Zone B3 : Sédiment épais avec effet de site lithologique
- Zone B4 : Rocher avec effet de site topographique

SPECTRES DE REPOSE DES BATIMENTS A L'ACTION RISIQUE



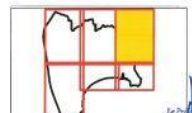
CLASSIFICATION DES BATIMENTS \*

- CATEGORIE I : bâtiment dont la résistance ne présente qu'un risque négligeable pour les personnes ou l'activité socio-économique
  - CATEGORIE II : bâtiment dont la défaillance présente un risque dit moyen pour les personnes
  - CATEGORIE III : bâtiment dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et cause probablement le même risque en raison de leur importance économique
  - CATEGORIE IV : bâtiment dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public
- \* Se référer à l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques appliquées aux bâtiments de la classe dite "à risque normal"

MER MEDITERRANEE



COMMUNE DE NICE  
PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES  
NATURELS PRÉVISIBLES RELATIF  
AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN



ZONAGE RÉGLEMENTAIRE  
PLANCHE 3

*Le Maire*  
Jean-Marc M...  
D...  
D...  
D...


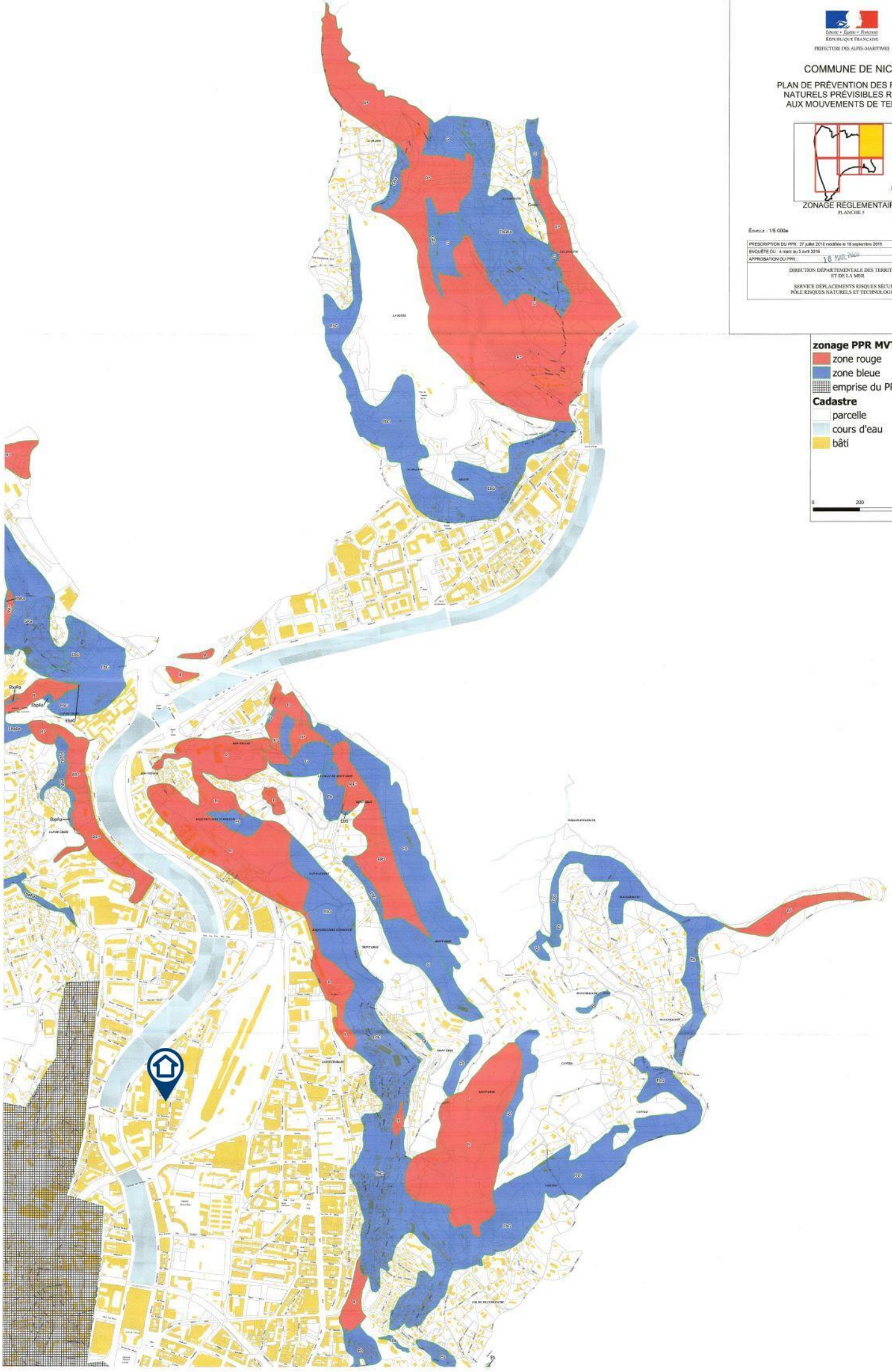
Échelle : 1/5 000e  
PRESCRIPTION DU PPR : 27 juillet 2010 modifiée le 18 septembre 2010  
ENQUÊTE DU : 4 mars au 5 avril 2010  
APPROBATION DU PPR : 16 Mars 2011  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES  
ET DE LA MER  
SERVICE DÉPLACEMENTS RISQUES SÉCURITÉ  
N°LE RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

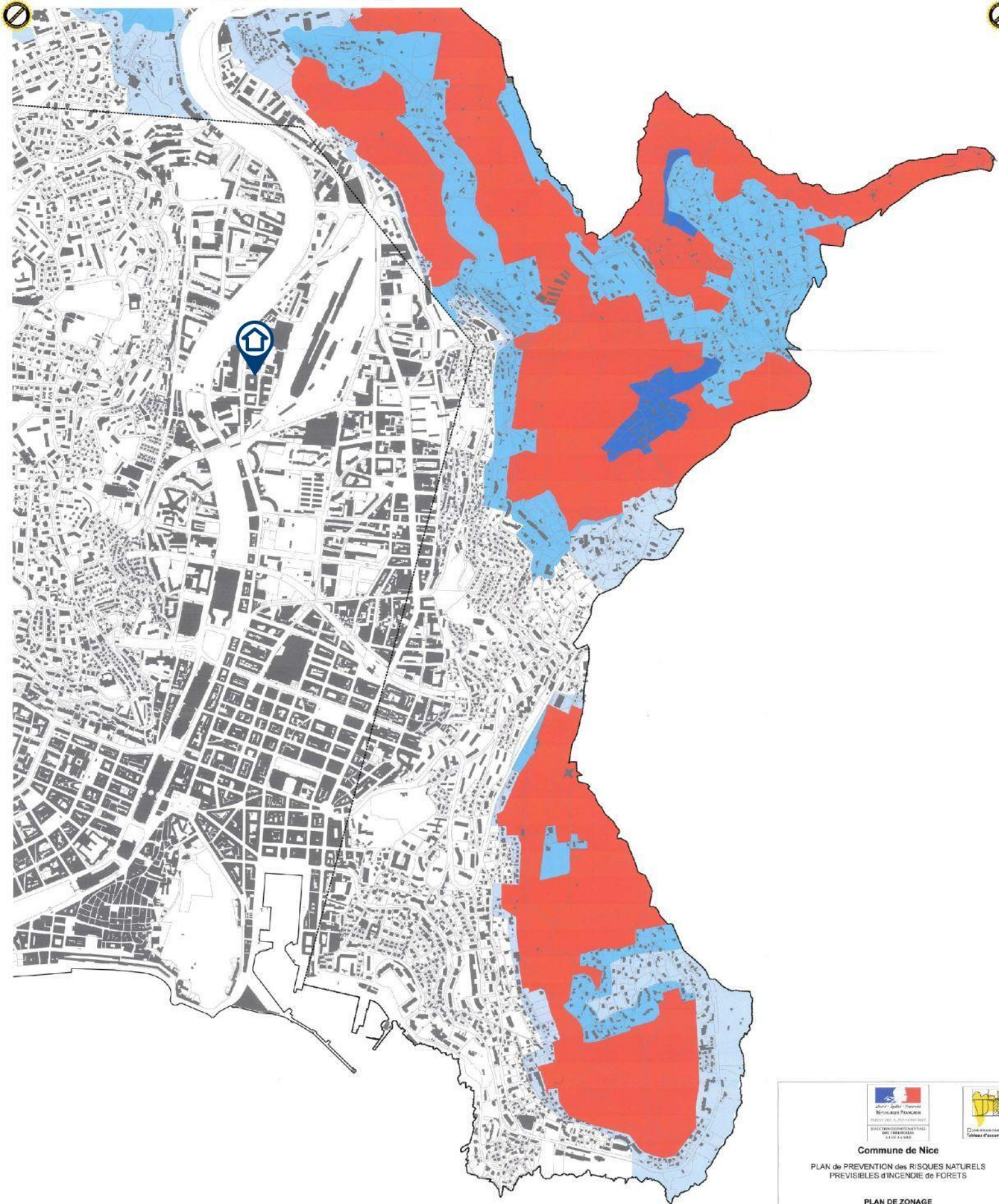
**zonage PPR MVT**

- zone rouge
- zone bleue
- emprise du PPR MVT de Cimiez

**Cadastre**

- parcelle
- cours d'eau
- bâti



- Zonage**
- R - Zone de risque fort à très fort
  - R0 - Zone de risque fort (secteur à enjeux défendables)
  - B1a - Zone de risque modéré à fort à prescriptions particulières
  - B1 - Zone de risque modéré
  - B2 - Zone de risque faible
  - Zone non concernée par le risque
  - Limite de commune de Nice
  - Limite de la zone d'étude

Source : Données cadastrales, IGN/PCN 00 K09 2015





Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
PRÉFET DES ALPES-MARITIMES



DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES  
ET DE LA MER

**Commune de Nice**

**PLAN de PREVENTION des RISQUES NATURELS  
PREVISIBLES d'INCENDIE de FORÊTS**

**PLAN de ZONAGE**  
(Feuille 5)

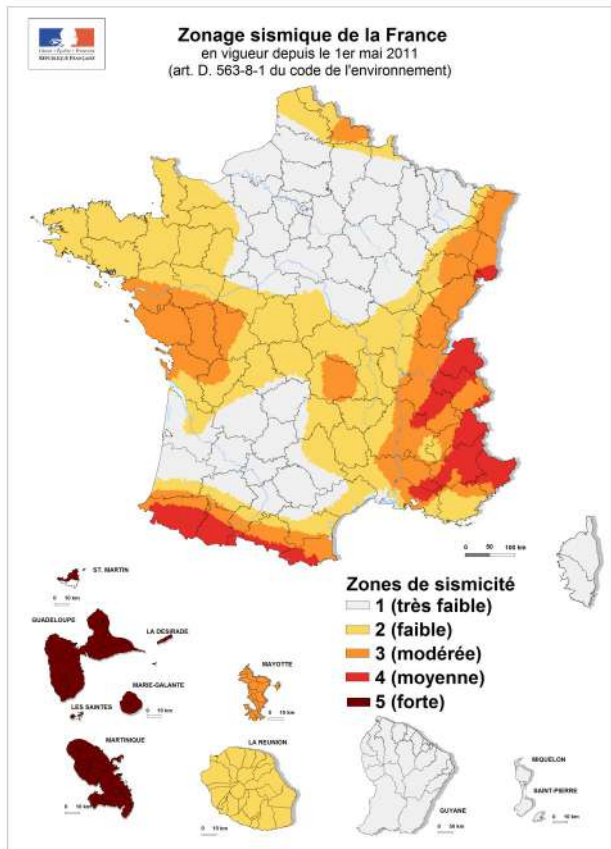


1:2 000

Département 0605

PRESCRIPTION du PPRIF : 16 décembre 2003
DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL : 30 mai 2016
ENQUETE PUBLIQUE : du 27 juin au 5 août 2016
APPROBATION du PPRIF : Arrêté du 17 février 2017
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER ALPES-MARITIMES SERVICE EAUX RISQUES

**Le zonage sismique sur ma commune**



**Le zonage sismique de la France:**

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

**La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):**

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée**
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles**
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux**
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)**

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

**Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :**

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

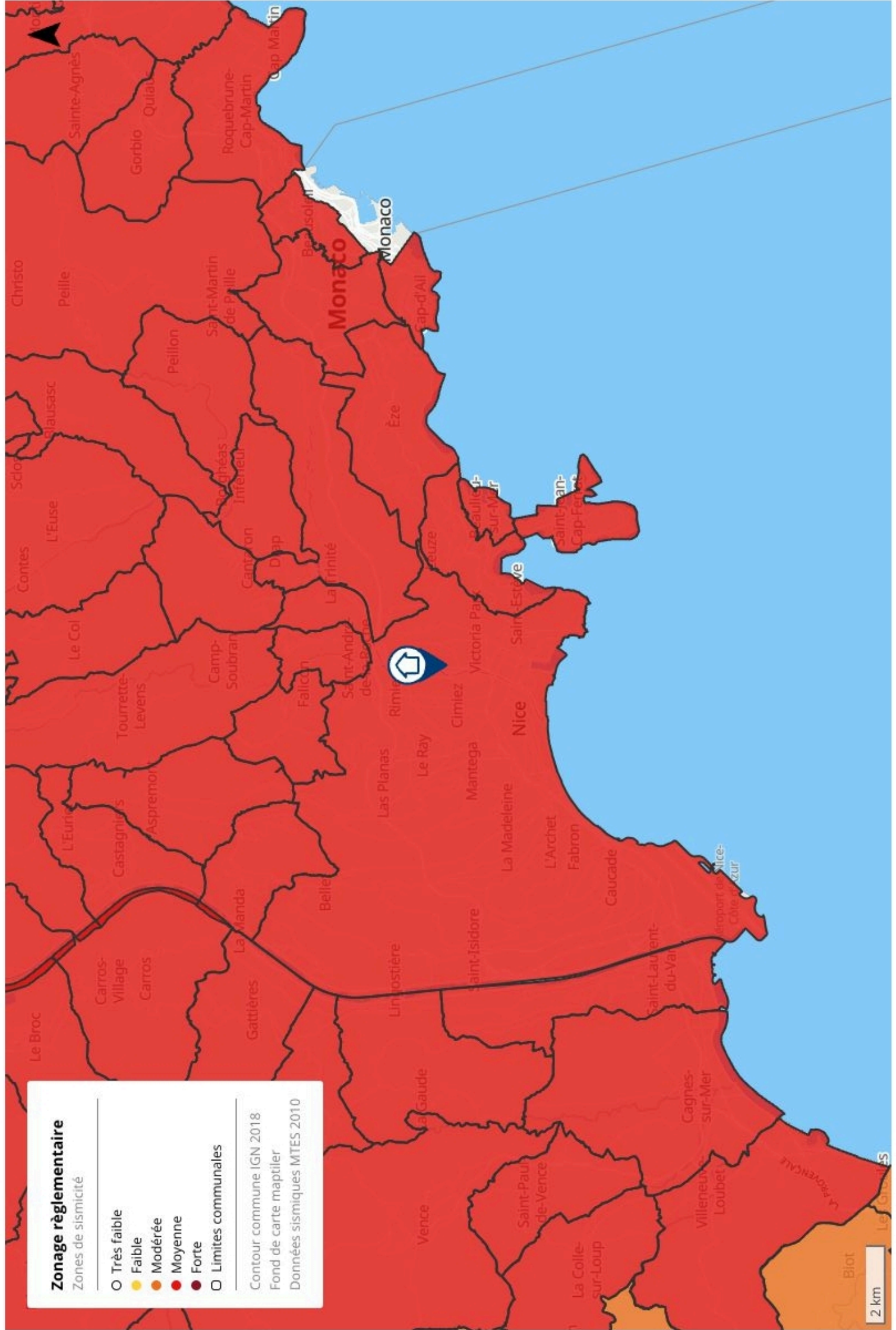
**Pour connaître, votre zone de sismicité:** <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « **Connaitre les risques près de chez moi** »

**Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.**

**Pour en savoir plus:**

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>



**Zonage réglementaire**

Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contour commune IGN 2018

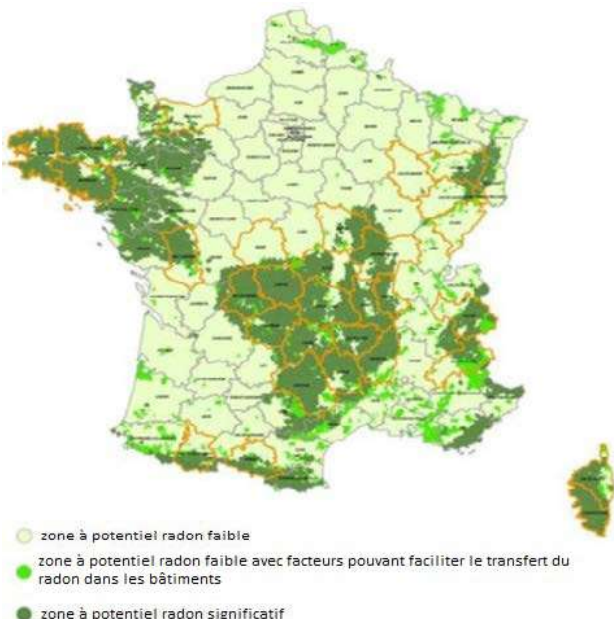
Fond de carte maptiler

Données sismiques MTEs 2010

2 km

## Le zonage radon sur ma commune

### Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



### Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m<sup>3</sup>) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m<sup>3</sup>. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

### Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

### Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m<sup>3</sup>, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

### Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

### Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

### Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup>, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m<sup>3</sup>), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

### Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>  
Au niveau régional :  
ARS (santé, environnement) : [www.ars.sante.fr](http://www.ars.sante.fr)  
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>  
Informations sur le radon :  
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : [www.irsn.fr/radon](http://www.irsn.fr/radon)



## Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillage, source : ONF.

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres<sup>1</sup> autour de son habitation, à **réduire la quantité de végétaux** et à **créer des discontinuités** dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichage. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les **constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.**

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

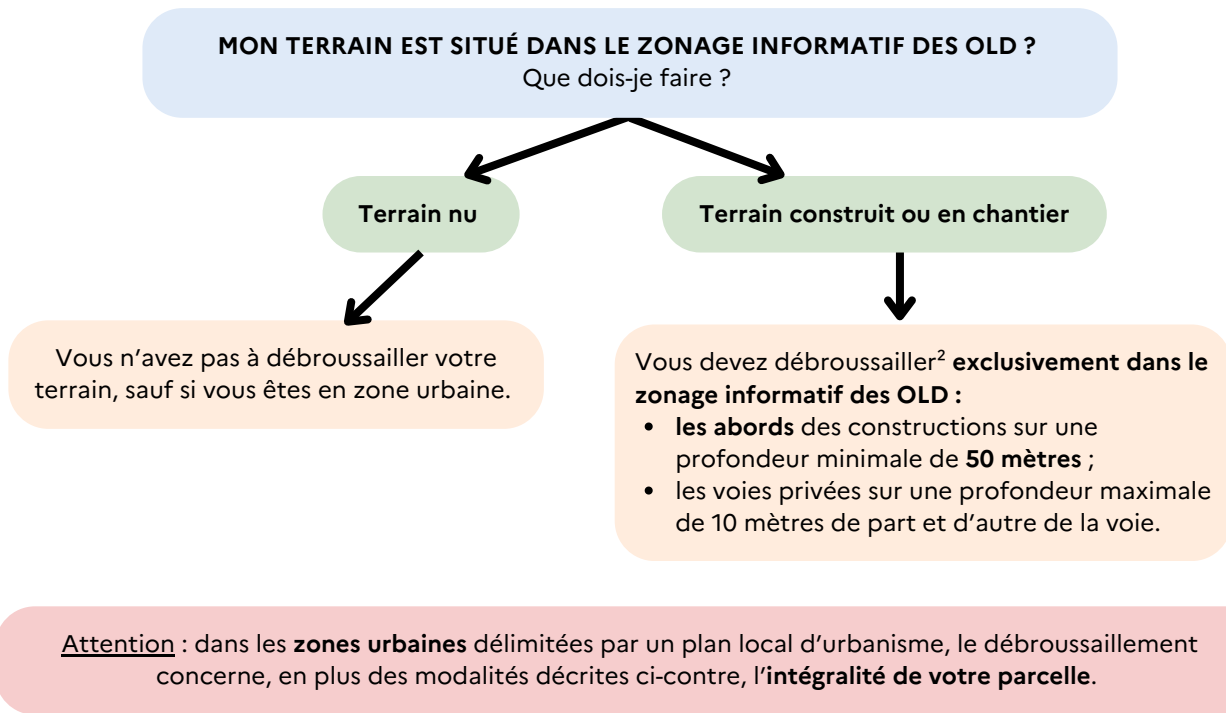
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

<sup>1</sup> Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

## QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/OLD-obligations-legales-de-debroussaillement>



### Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussaillage, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

### Qui est concerné par les travaux de débroussaillage ?

**Le propriétaire de la construction est responsable du débroussaillage** autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussaillage si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussaillage liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussaillage sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

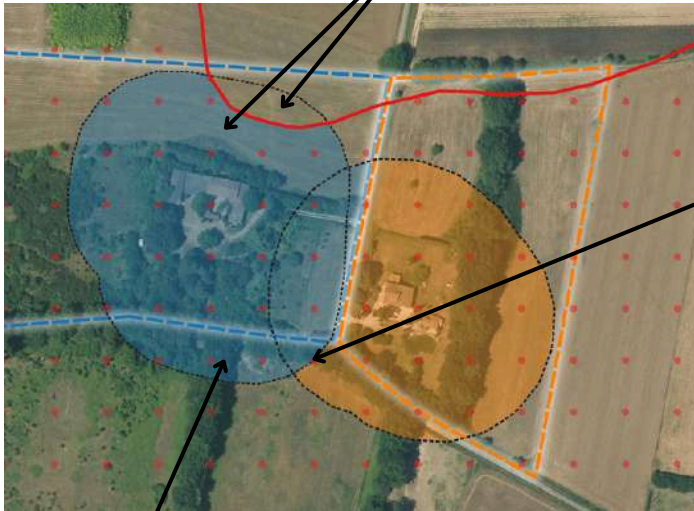
- informez vos voisins de vos obligations de débroussaillage sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussaillage qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussaillage leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

<sup>2</sup> Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

<sup>3</sup> Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

## EXEMPLE :







Le propriétaire débroussaile les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en **priorité au propriétaire de la zone de superposition.**

Si la superposition concerne une **parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD** elle-même, **chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.**

-  Zonage informatif des OLD
-  Parcelle propriétaire A
-  OLD qui incombe au propriétaire A
-  Parcelle propriétaire B
-  OLD qui incombe au propriétaire B
-  Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé **de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine.**

## COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons **d'automne et d'hiver** ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



### Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

## QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des **sanctions pénales** : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m<sup>2</sup> non débroussaillé ;
- des **sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte , amende administrative allant jusqu'à 50 €/m<sup>2</sup> pour les zones non débroussaillées , exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une **franchise sur le remboursement des assurances**.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

[Site internet de votre préfecture](#)

[Jedebroussaille.gouv.fr](http://Jedebroussaille.gouv.fr)

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE,  
DE LA BIODIVERSITÉ,  
DE LA FORÊT, DE LA MER  
ET DE LA PÊCHE**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

## **BAIL COMMERCIAL**

ENTRE LES SOUSSIGNES

MLLE ALBA Rossana,

Domicilié,

**Le BAILLEUR, d'une part,**

La société Grand Sud Accueil SAS inscrite au RCS d'Aix-en-Provence, immatriculée 419948781, dont le siège social est la résidence Les Jardins de Mozart, 540 avenue Max Juvenal, 13100 Aix-en-Provence, représentée par son Président Gilles Mugniery.

**Le PRENEUR, d'autre part.**

EXPOSE

1

### **ARTICLE 1 – QUALIFICATION DU BAIL**

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents tel que codifiés sous les articles L145-1 du Code de Commerce et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

### **ARTICLE 2 – DEFINITION –DESIGNATION**

Par les présentes, le Bailleur confère au Preneur, qui accepte, un bail portant sur les locaux ci-dessous désignés, lesquels sont loués meublés, le tout conformément aux dispositions sus-énoncées et au décret du 30 septembre 1953 précité :

- Studio 201 510 A
- . T1
  - . T2
  - . Parkings

Sis dans la résidence « Les Lauréades de Nice » 76 route de Turin à Nice,

Paraphe

GG



Lesdits locaux d'habitation sont meublés par le Bailleur, qui les met à disposition ainsi garnis au Preneur.

### **ARTICLE 3 – DUREE**

Le présent bail est un bail commercial avec une durée de 9 ans, renouvelable tous les 3 ans par tacite reconduction. Le bail prendra effet à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Le présent bail est régi par la loi des baux commerciaux, et doit être dénoncé en suivant la procédure légale, dans un délai minimum de 6 mois avant la date de renouvellement. Hors de ce délai, le bail sera renouvelé.

### **ARTICLE 4 – DESTINATION**

La destination exclusive est l'exercice par le Preneur d'une activité d'exploitation de résidence locative meublée avec services pour étudiants, jeunes en formation, salariés en mobilité, consistant en la mise à disposition meublée des locaux désignés à l'article 2 du bail, accompagnée des services et prestations ci-après énoncés liés à l'exploitation de la résidence.

Le Preneur est, de ce fait, expressément autorisé à consentir toutes mises à disposition, sous réserve du respect des conditions visées à l'article 8 du bail.

Le Preneur s'oblige expressément à assurer auprès des futurs résidents l'offre de fourniture de trois des services et prestations relevant des dispositions de l'article 261-D.4° du Code général des Impôts, savoir :

- Nettoyage régulier des locaux
- Service de petits déjeuners
- Fourniture de linge de maison
- Accueil des locataires de GSA (incluant la réalisation des états des lieux, entrée et sortie)

Certaines de ces prestations pourront être offertes « à la carte » tels que les petits déjeuners, la fourniture de linge de maison et le nettoyage des parties privatives

### **ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions ordinaires et de droit ainsi que celles ci-après désignées, que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer.

#### 5.1 – Mode d'exploitation

Le Preneur devra conserver aux biens loués leur destination et genre d'établissement tels qu'ils résultent des dispositions du règlement de copropriété.

Le Preneur devra jouir des biens loués et les exploiter lui-même sous sa seule responsabilité.

Paraphe

323  


A cet effet, il devra avoir tous les égards possibles envers les clients, tenir les biens ouverts et garnis conformément au règlement fixé pour l'ensemble immobilier, les exploiter honnêtement, en se conformant aux lois et règlements administratifs. Il restera responsable de toutes contraventions ou de toutes infractions aux règlements qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

Il devra veiller à ne rien faire ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la cessation d'exploitation, même provisoire, des biens ou leur fermeture définitive.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles l'exploitation pourra donner lieu, de manière que le Bailleur ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet.

En conséquence du présent contrat, le Preneur disposera de tous les pouvoirs pour la gestion et l'exploitation des locaux sus-désignés.

De convention expresse, le Preneur continuera pendant toute la durée du présent contrat à exercer ses activités habituelles. Il est libre notamment de s'intéresser, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, à l'exploitation de tout autre commerce semblable ou similaire.

Le Bailleur s'engage à voter au cours de l'assemblée générale des copropriétaires toutes résolutions de nature à favoriser l'activité du Preneur dans l'immeuble de situation des lots loués.

#### 5.2 – Etat des lieux d'entrée

Le Preneur fera un état des lieux d'entrée avec le propriétaire ou son représentant. Dans cet état des lieux figureront également les équipements (meubles). Dans le cas d'appartements trop dégradés pour la mise en location, il est de la charge du bailleur de remettre l'appartement dans un état approprié. Le recours éventuel contre l'ancien détenteur du bail est de la responsabilité du bailleur.

Le preneur se réserve le droit de ne pas donner suite au bail si l'appartement est jugé impropre à la location et si le propriétaire refuse sa remise en état.

#### 5.3 – Entretien Réparation Travaux

Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués et le mobilier le garnissant, en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Le Preneur aura la charge des réparations locatives telles que définies par décret 87-712 du 26.08.1987 et de toutes charges afférentes aux services et prestations relevant des dispositions de l'article 261-D.4° du Code général des impôts, visées à l'article 4 du bail.

Le Preneur devra prévenir par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués, qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

Le Bailleur supportera toutes les opérations d'entretien de réparation n'incombant pas au Preneur.

Il supportera les dépenses engagées par la copropriété pour réaliser sur les parties communes les travaux et réparations qui suivent et qui sont détaillés en annexe 2 :

- ravalement et entretien des façades
- réfection des halls, montées et coursives d'escaliers, ascenseurs
- réfection des sols, murs, et plafonds des circulations des étages
- réfection des toitures, terrasses, balcons

Il supportera toutes ces dépenses à travers les tantièmes de charges attachés aux lots loués.

Paraphe

scb  


Le Bailleur sera tenu de supporter le remplacement du mobilier lorsque ce remplacement sera rendu nécessaire par l'usage et l'obsolescence et les dépenses de remise en état des logements dont la vétusté serait due à une usure normale.

Un détail des réparations liées aux appartements est fourni en annexe à ce bail. Il précise ce qui est à la charge du preneur et du bailleur concernant les parties privatives. Des forfaits sont également compris pour les réparations d'usure incombant aux propriétaires (procédures chauffe-eaux, radiateurs, changement des cuisines, des salles de bains,...).

#### 5.4 – Réparations et travaux dans l'immeuble

Le Preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Syndicat des Copropriétaires estimera nécessaires, utiles, ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans l'immeuble, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

#### 5.5 – Enseigne – Nom commercial

Il est convenu entre les parties que la société Grand Sud Accueil dispose de la jouissance du nom « LES LAUREADES » utilisé seul ou conjointement à un ou plusieurs mots.

A l'expiration du présent contrat ou en cas de résiliation anticipée pour quelque cause que ce soit, le Bailleur n'aura plus aucun droit d'utiliser tous les noms, marques et logotypes similaires pouvant prêter à confusion.

Le Bailleur s'engage à cesser immédiatement de faire usage de tous cachets, sigles, ou signes de cette marque, s'agissant des articles se renouvelant de façon périodique tels que vaisselles, couverts, uniformes etc...

Le délai accordé au Bailleur pour procéder à leur retrait sera fixé d'un commun accord et ne saurait excéder trois mois après la date d'expiration ou de résiliation anticipée du présent contrat.

#### 5.6 – Restitution des lieux en fin de bail

Lors de la cessation des présentes, quelles qu'en soient l'époque et la cause, les lieux loués devront être rendus au Bailleur, étant effectuées les réparations locatives incombant au Preneur telles qu'énoncées par le Décret 87-712 du 26 août 1987 ;

Pour l'application des stipulations qui précèdent, les parties précisent que, dans leur commune intention, l'état de propreté et d'entretien visé par ledit décret se définit comme celui résultant d'un usage normal des lieux pendant la durée de la location, conformément à leur destination.

En conséquence, le Bailleur ne pourra revendiquer vis-à-vis du Preneur, la remise en l'état neuf d'origine des biens immobiliers dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal de ces biens.

Le Preneur conservera les agencements et équipements mobiliers qu'il aura installés au sein des locaux pris à bail, pour les besoins de son activité notamment dans les parties communes.

Paraphe

343 

5.7 – Contributions – Taxes et charges diverses

Le Preneur supportera l'ensemble des charges et prestations (au prorata des tantièmes) nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement de l'immeuble et celles qui la loi et les usages mettent à la charge des locataires et notamment : eau, électricité des communs mais aussi primes d'assurance de toute nature contractée.

Le Preneur acquittera les impôts et taxes dont les locataires sont généralement tenus.

Le Bailleur supportera les charges afférentes à la mise à disposition au syndicat des copropriétaires du logement de fonction du personnel de site (indemnité d'occupation).

Il supportera cette dépense au travers des tantièmes de charges attachés aux lots loués.

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les charges de copropriété usuelles non récupérables (honoraires et frais postaux de syndic).

5.8 – Assurances

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vol et de dégâts des eaux, couvrant les biens immobiliers, mobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

5

**ARTICLE 6 – CESSION**

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Il pourra, par ailleurs, céder librement les obligations mises à sa charge en vertu du présent contrat à toute filiale possédant les mêmes caractéristiques et offrant les mêmes garanties que le Preneur. De même, si le Preneur fait l'objet d'une absorption, d'un regroupement, d'un apport fusion, d'une scission ou d'un apport-scission, ses droits ou obligations découlant du présent contrat seront de plein droit transférés au cessionnaire, sans formalisme aucun.

Préalablement à toute cession à titre gratuit ou onéreux des locaux, objet des présentes, le Bailleur s'oblige à donner connaissance à tous ayants-cause des termes du présent contrat et à signaler au Preneur les nom et adresse du nouveau propriétaire.

**ARTICLE 7 – CONTRATS DE MISE A DISPOSITION**

Le Bailleur est parfaitement informé que le Preneur dans le cadre de l'exercice de son activité commerciale met à disposition d'étudiants, de jeunes en formation ou de salariés en mobilité, les locaux, objet du présent bail, meublés, accompagnés des prestations de services stipulés à l'article 4 précité, à l'année, au mois ou à la semaine, ces périodes de temps déterminées ne pouvant excéder la durée du présent bail. En tant que besoin, le Bailleur donne son autorisation pour cette mise à disposition.

Paraphe

SEB



Le Bailleur est également parfaitement informé que cette mise à disposition est totalement précaire et que les futurs résidents ne peuvent exercer aucune activité commerciale dans les lieux loués.

En conséquence, le Bailleur renonce expressément à participer aux contrats de mise à disposition conclus par le Preneur dans le cadre de son activité commerciale. Il est en outre précisé que les bénéficiaires n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

Enfin, il est spécialement insisté sur l'obligation qu'aura le Preneur notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la résidence (calme, propreté, sécurité...).

Les locaux mis à disposition par le Preneur seront meublés par le Bailleur.

### **ARTICLE 8 – LOYER**

Le loyer reversé aux propriétaires est composé d'un terme fixe principal, dû par le preneur, quel que soit le remplissage et le chiffre d'affaire réalisé par le gestionnaire.

Viendra s'ajouter à cette partie fixe, un variable, qui sera directement indexé sur le CA HT réalisé par le gestionnaire. Le but de cette partie variable est de ramener le loyer total versé aux propriétaires à 60% du CA HT (loyers), ou du CA corrigé (dans le cadre des courts séjours), le détail des calculs figure en annexe 1.

Le règlement des loyers sera donc composé d'une valeur fixe, puis d'un variable, réglé en année n+1 et indexé sur le CA réalisé en année n.

Il est convenu, afin d'éviter toute collusion d'activité, que le variable ne pourra excéder 10% du fixe. Donc dans l'éventualité où 60% du CA HT amènerait une valeur de variable supérieure à 10% du fixe, alors, la valeur du fixe sera revue à la hausse, et constituera un avenant à ce présent bail.

- VALEUR DU FIXE année 2015/2016 :
  - o 200 € HT soit 220 TTC pour un studio par mois
  - o 270 € HT soit 297 TTC pour un T1 bis par mois
  - o 330 € HT soit 363 TTC pour un T2 par mois
  - o fixe arrondi à 20 € HT par mois pour un pk
- VARIABLE, visant à rétablir un montant payé de loyers à 60% du CA HT (CA corrigé pour appartements booking et autres courts séjours en mode hôtelier). Le variable sera payé en année n+1 sur base année n calculé ainsi :
  - o appartements "étudiants" :  $60\% \times \text{CA HT (longs séjours) année n}$  - loyer déjà versé année n
  - o appartements courts séjour :  $60\% \times \text{CA HT corrigé année n}$  - loyer déjà versé année n, avec CA corrigé = CA HT – frais de réservation – frais spécifiques de nettoyage
  - o les parts variables seront calculées globalement par différentiel entre le CA total et l'ensemble des loyers déjà payés, et seront reversées au prorata des loyers déjà versés. Par exemple si le variable représente 10% des fixes versés, alors le reversement de ces variables se feront à hauteur de 10% des loyers déjà versés

Le premier loyer sera dû à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2015. Les fixes versés pour les mois de juillet et août 2015 feront l'objet d'une décote de 50% et seront considérés comme les mois de reprise et

Paraphe

323 

d'installation. Une reprise en juillet est nécessaire afin d'éviter toute rupture de commercialisation pour la préparation de la rentrée 2015. Il est à noter que dans le cas d'un bon remplissage des mois d'été 2015, alors les propriétaires seront mathématiquement compensés de cette décote, en appliquant le principe des 60% du CA reversé.

Le loyer fixe sera révisé de plein droit le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année, à partir de 2016, à hauteur de 90% du montant de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

L'indice de base servant à la fixation du présent loyer est celui du dernier indice publié au 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Le loyer est payable trimestriellement à terme échu dans les 15 premiers jours suivant à la fin du trimestre civil, soit au plus tard le 15 janvier, le 15 avril, 15 juillet et 15 octobre.

Le premier loyer variable sera payé le 20 janvier 2016 au titre des six premiers mois 2015. Ensuite le variable sera payé sur des bases calendaires, tous les 20 janvier.

#### **ARTICLE 9 – DISPOSITIONS DIVERSES**

Dans le cas où, le Preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale des biens désignés dans le présent bail,

- soit du fait ou d'une faute du bailleur,
- soit de l'apparition de désordres de nature décennale,
- soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves ne relevant pas de son fait

7

le loyer défini ci-avant sera suspendu jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

#### **ARTICLE 10 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

Le défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et trois mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécution restée sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

De plus, et compte tenu des nouvelles législations relatives, le retard de paiement des charges de l'immeuble par le locataire sera considéré comme passible de la clause résolutoire.

#### **ARTICLE 11 – FRAIS D'ENREGISTREMENT**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et notamment les droits d'enregistrements et de leurs suites seront supportés par le Preneur.

Paraphe

SES 

**ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution, des présentes et de leurs suites, les soussignés élisent domicile en leur siège ou domicile respectif sus-indiqués.

**ARTICLE 13 - CONDITION DE REVENTE DU PRESENT BAIL**

La société Grand Sud Accueil s'engage à ne pas vendre le présent bail pendant une durée ferme de 6 années, et s'exposerait à une non validité de la vente si elle devait s'avérer inférieure à 6 années à partir de la date de validité de ce présent bail.

Cette clause ne s'applique qu'au bail présent. Et une modification éventuelle du capital de GSA transférerait les conditions intégrales de ce bail.

8

Fait à .....  
Le .....  
En trois exemplaires

**Le PRENEUR**

**Le BAILLEUR**

Paraphe

SES

## ANNEXE 1 : bases de calcul des loyers reversés aux propriétaires

Le loyer FIXE est calculé selon les termes suivants :

$$\text{LPP (HT)} = (\text{LE (HT)} + \text{LCSC HT}) \times \text{TO} \times \text{COEX}$$

Avec :

- LPP (HT) = loyer payé aux propriétaires (hors taxes)
- LE (HT) = loyer étudiant, celui-ci répond aux exigences du marché et est défini comme suit pour l'année 2015/2016 :
  - o 450 € TTC et CC (hors électricité) pour un studio, soit 409 € HT
  - o 550 € TTC et CC (hors électricité) pour un T1, soit 500 € HT
  - o 670 € TTC et CC (hors électricité) pour un T2, soit 609 € HT
- LCSC (HT) = loyers Court Séjours corrigés des frais spécifiquement liés aux courts séjours (commissions des canaux de réservation, frais de nettoyage –femmes de chambre-, recouche, frais d'accueils si en plus du personnel en place).
- TO = taux d'occupation, il est fixé à 82%, soit 0,82 pour tous les appartements et correspond à la base d'observation actuelle de la résidence. L'objectif du gestionnaire est d'améliorer ce taux
- COEX = l'exploitant reverse aux propriétaires 60% des loyers encaissés HT longs séjours, et des loyers courts séjours corrigé des frais énoncés plus haut
- Les 40% restant couvrent principalement :
  - o Les frais de personnel
  - o Les frais de canaux de remplissage (redevances internet, frais publicitaires,...)
  - o Les frais d'entretien
  - o Les assurances, taxes,
  - o Les charges de l'immeuble (dont eau et électricité, contrats de maintenance, fournitures,...)
  - o Les charges administratives
- A titre d'exemple,
  - o pour un studio :  $\text{LPP} = 409 \times 0,82 \times 0,6 = 200 \text{ €}$
  - o pour un T1 : le loyer fixe est majoré à 270 €
  - o pour un T2 : le loyer fixe est majoré à 330 €
  - o les majorations des loyers fixes des T1 et T2 visent à caper la baisse des loyers actuels à un maximum de 30% (pour le seul terme fixe)

9

Paraphe

SES



## **ANNEXE 2 : bases de répartition des charges d'entretien et des travaux**

Le but de cette annexe au bail commercial est de définir les responsabilités du locataire et des propriétaires dans le cadre de l'exploitation de la résidence Les Laureades.

Le principe de base du bail est le suivant :

- les travaux d'entretien courant incombent au locataire, pour les parties privatives
- les travaux de rénovation suite à la vétusté de la résidence incombent aux propriétaires

A titre d'exemple, voici la grille de responsabilité pour des charges le plus souvent rencontrées dans les copropriétés gérées par GSA :

- Toitures, infiltrations d'eau : à charge des propriétaires
- Façades : à charge des propriétaires
- Sols des parties communes :
  - entretien courant : à charge du locataire
  - remplacement pour vétusté : à charge des propriétaires
- Mise en conformité des alarmes incendies, détecteurs de fumée, ... :
  - remplacement et/ou mise en conformité: à charge des propriétaires
  - entretien courant : à charge du locataire, pour les détecteurs de fumée, GSA propose un forfait à 25 € aux propriétaires avec des détecteurs aux normes et piles Li 10 ans. Le changement des piles est de la responsabilité du locataire
- remplacement des patines d'interphone : à charge des propriétaires (vétusté)
- maintenance des platines (suite à dégradation par exemple) : à charge du locataire
- changement des portes d'entrées :
  - si vétusté, à charge des propriétaires
  - en cas de bris de glace ou dégradation, à charge de GSA (assurances)
- mise aux normes des tableaux électriques : à charge des propriétaires
- entretien des parties privatives :
  - peintures à charge du locataire avec un intervalle ne pouvant excéder 2 ans entre 2 mises en peinture
  - nettoyage à charge du locataire

10

Paraphe

303



Les engagements de GSA :

- 1) procédure chauffe-eaux : Dans l'hypothèse où un chauffe-eau deviendrait définitivement HS, accord du propriétaire pour évacuation de l'ancien chauffe-eau et achat + pose du nouveau chauffe-eau par GSA, et remboursement par le propriétaire sur facture d'achat outre l'application d'un forfait pose/transport/évacuation de 80€. Dans l'hypothèse où un chauffe eau viendrait à être défectueux alors que son remplacement s'est produit au cours des 5 dernières années, alors la charge du remplacement est intégralement pour le locataire. A titre d'exemple, les derniers chauffe eaux changés dans les résidences gérées par GSA, pour 100 L furent achetés pour 200 € TTC. La facture globale de changement envoyée au propriétaire restant donc inférieure à 300 € TTC tout compris.
  
- 2) procédure radiateurs : Dans l'hypothèse où un radiateur deviendrait définitivement HS, idem outre application d'un forfait transport et évacuation de 20€.
  
- 3) procédure de réfection des appartements : Lorsque les cuisines et salles de bains sont arrivées à un état de vétusté les rendant impropre à la location, avec validation du propriétaire ou de son représentant, il est convenu que le locataire propose la remise en état. A titre indicatif, GSA propose d'appliquer les barèmes suivants, dans le cas d'une réfection complète :

11

3.1. Rénovation de cuisine :

Remplacement des cuisines à la charge des copropriétaires :

- o forfait 1900€ incluant meubles, évier, robinetterie et table de cuisson

Les travaux seront réalisés sous la responsabilité du locataire, aujourd'hui la société GSA. Ils consisteront en une rénovation complète de la cuisine.

Remplacement du mobilier, plaque de cuisson, plan de travail,...

Les travaux seront réceptionnés par le propriétaire ou son représentant.

Paraphe

ecb 

En aucun cas, le forfait ne pourra être dépassé. Aucune somme supplémentaire ne pourra être demandée au propriétaire de l'appartement. Le locataire fera son affaire des coûts supplémentaires éventuels.

Pendant une période de dix années, tous les travaux dus à la vétusté, à l'utilisation du locataire et toute autre cause non limitative, le locataire fera son affaire des dépenses qui pourraient intervenir.

### 3.2. Rénovation des salles de bains :

Il est décidé d'opérer le même principe pour la réfection des salles de bains que pour la réfection des cuisines.

- Forfait : pour un studio ou un T1, 1 100 € ; 1 300 € pour un T2
- Les travaux seront réalisés sous la responsabilité du locataire, aujourd'hui la société GSA. Ils consisteront en une rénovation complète de la salle de bains.
- remplacement des meubles vasque, portes douches, rénovation des murs douche (PVC, s'ils le souhaitent à charge des copropriétaires).

12

Les travaux seront réceptionnés par le propriétaire ou son représentant.

En aucun cas, le forfait ne pourra être dépassé. Aucune somme supplémentaire ne pourra être demandée au propriétaire de l'appartement. Le locataire fera son affaire des coûts supplémentaires éventuels.

- Pendant une période de dix années, tous les travaux dus à la vétusté, à l'utilisation du locataire et toute autre cause non limitative, le locataire fera son affaire des dépenses qui pourraient intervenir.

**Il est à préciser que les propriétaires sont libres de faire intervenir l'artisan de leur choix en cas de travaux dans leur appartement ou de choisir les forfaits GSA. Les travaux avant d'être engagés doivent avoir fait l'objet d'une validation préalable, soit du propriétaire, soit du représentant des propriétaires. Ils seront aussi réceptionnés par ce dernier.**

Avant chaque prise de bail, un état des lieux sera fait avec le propriétaire afin de bien définir les travaux éventuels à prévoir.

Paraphe



**CONTRAT DE SOUS-LOCATION**  
**D'un logement meublé**

S'agissant d'une location meublée dans une résidence avec services annexes

Entre les soussignés

<b>LOCATAIRE PRINCIPAL</b> GSA Résidences 350 Avenue du Club Hippique « Le Praesidium » Bât B 13090 AIX EN PROVENCE  ci-après désigné <b>Le Bailleur</b> D'une part	<b>SOUS – LOCATAIRE</b> <b>MONSIEUR CHARMANE IBRAHIM</b>  Apt n°NI-510A1 Résidence Nice Vauban 76 Route de Turin 06300 NICE  ci-après désigné <b>Le Locataire</b> D'autre part
--	---

Il a été convenu ce qui suit:

Le Bailleur loue un appartement NI Studio ci-après désigné au locataire qui l'accepte aux conditions suivantes :

**LOCAUX**

**Adresse:** Résidence Nice Vauban, 76 Route de Turin, 06300 NICE

**Consistance:** Appartement n° NI-510A1

**Désignation des locaux :**

Studio équipé et meublé de 19m<sup>2</sup>, constitué d'un hall avec Kitchenette, d'une salle d'eau douche, WC Meuble vasque et Miroir éclairé, d'une pièce principale meublée, (voir état des lieux et inventaires du mobilier en annexe).

**Services :** Notre résidence vous propose les services suivants : (\*) Tarifs en annexe (selon résidence)

- |                             |                       |                         |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| - Accueil : 1 Manager       | - Laverie Automatique | - Ascenseur             |
| - Services administratifs * | - Salle commune       | - Internet              |
| - Services d'entretien *    | - Local 2 roues       | - Antenne TV collective |
| - Digicode                  |                       |                         |

**Article 1 - DUREE**

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de douze (12) mois qui commence à courir le **lundi 17 février 2025** renouvelable ensuite par tacite reconduction et par période de douze (12) mois, aux mêmes conditions initiales, faute de congé préalable.

Toutefois la présente location est indissociable de celle du contrat principal ; En conséquence si le contrat du locataire principal vient à être résilié ou rompu, le présent contrat de sous-location sera automatiquement résilié dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du preneur ou à l'expiration du bail, la notification de résiliation ou de fin de bail vaudra engagement formel de partir et renonciation à tout maintien dans les lieux sans qu'il soit besoin de ne recourir à justice.

**Article 2 – RESILIATION – FORME DU CONGE – DUREE DE PREAVIS**

Le locataire peut résilier le contrat à tout moment par lettre en recommandé avec accusé de réception ou par acte d'huissier en respectant un préavis d'un (1) mois.

Le bailleur pourra donner congé dans les mêmes formes ainsi que par lettre remise en mains propres, moyennant un préavis de trois (3) mois en justifiant son congé par un motif légitime et sérieux, par un motif de reprise ou encore de



**gsa**  
**résidences**

vente du logement.

### **Article 3 – MONTANT ET PAIEMENT DU LOYER**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un paiement mensuel et d'avance de **510,00 € (CINQ CENT DIX EUROS) TTC** (TVA au taux en vigueur), toutes charges comprises (Eau, Assurance Locative hors Responsabilité Civile, Connexion Internet, Taxes d'Ordures Ménagères inclus) hors électricité.

Le loyer étant décomposé comme suit :

Loyer Hors Charges : 450,00

Forfait de Charges : 60,00

**Il sera payable le 5 de chaque mois et pour la première fois le lundi 17 février 2025**

Tout rappel après la date de paiement prévue fera l'objet de frais de relance d'un montant de huit euros (8,00 €).  
Tous frais engagés pour le recouvrement de la dette seront à la charge du locataire.

### **Article 4 – REVISION – INDEXATION DU LOYER**

Le loyer, forfait de charges compris, sera révisé automatiquement et sans préavis, à la date anniversaire du contrat, selon la valeur de l'évolution annuelle de l'indice de référence des loyers (IRL).

### **Article 5 - DEPOT DE GARANTIE**

A titre de garantie de la bonne exécution des ses obligations le locataire verse ce jour un dépôt de garantie d'un montant de **510,00 € (CINQ CENT DIX EUROS)**

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du locataire. Il sera restitué au locataire dans un délai maximal de deux mois à compter de la restitution des clés par le locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du locataire.

Le départ s'entend après complet déménagement, exécution des réparations locatives, résiliation des abonnements de téléphone, présentation au bailleur de la quittance «Taxe d'habitation » article 1686 du C.G.I. (en tout état de cause la Société G.S.A. informera le centre des impôts du départ des locataires et lui fournira la nouvelle adresse de ces derniers), établissement de l'état des lieux contradictoire en fin de contrat et remise des clés.

### **Article 6 - ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE**

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé aux présentes.

Son éventuelle absence ne remet pas en cause le contrat de location. Si aucun état des lieux n'est établi, l'article 1731 du Code civil s'applique: « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire. »).

En d'autres termes, le locataire est supposé prendre et rendre le logement en parfait état, en l'absence d'état des lieux d'entrée.

En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

Tous travaux de peinture à l'initiative du locataire devront être réalisés conformément à l'existant (couleur, ton texture...) de façon à ce qu'au départ du locataire les lieux loués soient rendus à l'identique.

### **Article 7 – INVENTAIRE CONTRADICTOIRE**

La présente location étant consentie et acceptée meublée, un inventaire contradictoire des meubles sera établi lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci. L'inventaire sera annexé au présent contrat. Le preneur sera responsable de toute détérioration ou perte pouvant survenir à ce mobilier. En cas de remplacement de mobilier à l'initiative du locataire, le nouveau mobilier devra être exactement identique à celui remplacé ou recevoir l'agrément du bailleur.

### **Article 8 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

Le bailleur sera tenu des obligations suivantes :

- Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
- Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.
- Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel et qu'il en fait la demande.

- Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.

### **Article 9 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

Le locataire, qui déclare à titre ici que les locaux loués constitueront sa résidence principale pendant toute la durée de la location, est tenu des obligations principales suivantes :

1. Payer le loyer et les charges aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
2. User PAISIBLEMENT des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
3. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive.
4. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
5. Informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et des dégradations se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
6. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du Code Civil étant applicables à ces travaux.
7. Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux loués et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local.
8. Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage.
9. Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, dont le locataire reconnaît qu'un exemplaire lui a été remis et qui se trouve affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Se conformer à toutes demandes ou instructions pouvant être formulées par le bailleur en vertu des décisions d'assemblées générales des copropriétaires ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les dispositions.
10. N'apposer aucune plaque ni écriteau.
11. Ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement.
12. Ne pas accueillir, même à titre gratuit, un ou plusieurs occupant(s) supplémentaire(s) sans autorisation préalable du bailleur. Tout occupant supplémentaire entraînera une augmentation des charges locatives.
13. Laisser visiter en vue de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables. L'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17 h et 19 h.
14. Répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le bailleur et dont l'inventaire est joint aux présentes.
15. Ne pas déménager, sans s'être conformé à ses obligations (paiement des loyers, des charges et des contributions diverses lui incombant personnellement, relevés des divers compteurs, exécution des réparations locatives, etc.) ni sans avoir auparavant présenté au bailleur les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du C.G.I.)
16. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

### **Article 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES**

Le présent contrat sera RESILIE IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT, Trente jours après un commandement demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résolution en justice, dans les cas suivants :

- A défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges
- En cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat
- En cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent contrat
- A défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque époque convenue (l'assurance contre les risques locatifs est incluse dans les charges).

Le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1. En cas de non-paiement du loyer et des charges aux termes convenus et dès le premier acte d'huissier, les sommes impayées porteront intérêt au taux légal en vigueur pour la période courant de la date d'exigibilité à celle du paiement effectif. En outre, le bailleur si il est amené à saisir les tribunaux, pourra réclamer la condamnation du locataire au remboursement des frais et honoraires exposés pour la mise en recouvrement des sommes dues.



**gsa**  
**résidences**

2. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux, résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, le bailleur pourra également réclamer auprès de la juridiction saisie, outre les charges, une indemnité d'occupation égale au loyer contractuel, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

### **Article 11 – SOLIDARITE**

En cas de bail consenti à plusieurs locataires, chaque locataire sera solidairement responsable de l'ensemble des obligations contenues aux présentes et notamment du paiement de toutes sommes dues au titre de l'exécution des présentes.

En outre le congé notifié à l'un des locataires solidaires vaudra pour tous les locataires titulaires du bail.

### **Article 12 - TOLERANCES**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur, réputées précaires et renouvelables, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur pourra toujours y mettre fin, à tout moment.

### **Documents annexes :**

- Acte d'engagement de Caution Solidaire
- État des lieux établi lors de la remise des clés
- Inventaire du mobilier
- Barème des différents remplacements et travaux
- Règlement intérieur

## **SIGNATURE DES PARTIES**

Fait à NICE le 10/02/25 en 3 originaux dont un remis au bailleur ou son mandataire, un autre à la Caution Solidaire et le dernier au locataire qui le reconnaît.

### **LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE**

Signature précédée de la mention manuscrite

**gsa**  
**résidences**  
"Lu et Approuvé"  
Pour **GSA RESIDENCES**, Le Manager

Résidence Vauban

76 Route de Turin, 06300 Nice  
04 93 27 18 03 - nice@gsaresid.com

SIRET 419 948 761 00077 - N° TVA FR73419948781  
Code NAF 68.20A - Location de logements

*Lu et Approuvé*  
**LA CAUTION**

Signature précédée de la mention manuscrite

"Lu et approuvé. Reconnais avoir pris connaissance du présent contrat pour lequel je me porte caution. Conformément à l'acte de caution solidaire manuscrit ci-annexé."

### **LE LOCATAIRE**

Signature précédée de la mention manuscrite

"Lu et Approuvé"

*Lu et approuvé*

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble**

LES LAUREADES  
LES LAUREADES, 76 ROUTE DE TURIN, 06300, NICE

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 76 ROUTE DE TURIN CAFETERIA 1ER ETAGE 6300 NICE

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

**1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE**

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e): M. GEORGES CHARMET

POUR : 4456 sur 4456 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4456 tantièmes

ABSTENTIONS : 114 tantièmes EISENMANN PIERRE (44), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

65 copropriétaires totalisent 4570 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR**

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur: M. FABRICE LACHAUME

POUR : 4456 sur 4456 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4456 tantièmes

ABSTENTIONS : 114 tantièmes EISENMANN PIERRE (44), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

65 copropriétaires totalisent 4570 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE**

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire: JANVROT Fanny

POUR : 4456 sur 4456 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4456 tantièmes

ABSTENTIONS : 114 tantièmes EISENMANN PIERRE (44), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

65 copropriétaires totalisent 4570 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

6e Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que 65 copropriétaires représentant 4570 voix sur 10006 voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

FJ

FL

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

SA ADAMS PROPRIETES	115 tantièmes
M. ADE	35 tantièmes
Mme ALBA ROSSANA	38 tantièmes
M. AMODEO MARCO	37 tantièmes
M. ANGUE PATRICK	58 tantièmes
Mme APOSTOLOVA GLORIA	38 tantièmes
Mme BAAYOUN DANIA	34 tantièmes
M. et Mme BAAYOUN IBRAHIM	35 tantièmes
M. BAAYOUN SAMI	33 tantièmes
M. BACCI PATRICK	5 tantièmes
Mme BASQUIN	35 tantièmes
M. et Mme BAUDRIER PATRICK / LISYANNE	69 tantièmes
M. BAZIN STEPHANE	37 tantièmes
Mme BEN DAHMANE Farida	36 tantièmes
Mme BEN OTHMAN MONIA	7 tantièmes
Mme BENARD EVELYNE	60 tantièmes
M. BENARD YVES	224 tantièmes
M. BENGUIGUI MATTHIEU	37 tantièmes
M. BENOIT ERIC	37 tantièmes
M. BERGEVIN GILLES	5 tantièmes
M. BERIDOT JEAN-LOUIS	55 tantièmes
M. BERNARD CYRIL	50 tantièmes
M. ou Mme BESHES-VIEDERMAN ROBERT	59 tantièmes
M. ou Mme BESSET ARMAND	38 tantièmes
Mme BETTERKI KARIMA	66 tantièmes
M. BLONDEL CAMILLE	36 tantièmes
M. et Mme BOGREAU LOUIS ET MARIE	5 tantièmes
M. ou Mme BOUHAKAK - DEJU NABYL - ELENA	5 tantièmes
M. ou Mme BOURGEOIS JEAN	35 tantièmes
6.C Mme BRAUD PASCALE	35 tantièmes
M. ou Mme BRIAND DAVID	35 tantièmes
M. CAPALDI MICHAEL	38 tantièmes

FS

FL

M. ou Mme CAPON-PROST / STASHKOVA ROBIN / MARIA	34 tantièmes
M. CAMELLINO JEAN-MARC	42 tantièmes
Mme CHAMPIGNY BLANDINE	36 tantièmes
M. CONDE OUMAR	57 tantièmes
M. et Mme COPAESCU CORDUNEANU GHEORGHE ELENA	43 tantièmes
M. CORDA GREGORY	70 tantièmes
IND CREUZOT CHRISTIAN	35 tantièmes
Mme CULMINE LAURENCE	68 tantièmes
SCI DE LA VALLEE C/ BARBET	35 tantièmes
M. ou Mme DE LARDEMELLE LUCIEN	70 tantièmes
Mme DENIZON NATHALIE	35 tantièmes
M. ou Mme DERENNE - LOUBATIER INDIVISION	55 tantièmes
M. DJELASSI MOUSSA FETHI	7 tantièmes
M. ou Mme DUCHENE / ROUQUETTE THIERRY / SYLVIE	35 tantièmes
Mme DUMOULIN HELENE	5 tantièmes
M. DURAND PHILIPPE	68 tantièmes
M. EL BRAHMI MOUNIR	32 tantièmes
M. EL KAIM LAURENT	37 tantièmes
M. FABRE RICHARD	38 tantièmes
Mme FABRESSE-CASABIANCA DANIELLE	55 tantièmes
Mme FAIVRE ANNIE	35 tantièmes
Mme FARRUGIA PATRICIA	37 tantièmes
M. ou Mme FISEL MICHEL	133 tantièmes
M. ou Mme FONDARD PATRICE	35 tantièmes
Mme FRADIN LILIANE	35 tantièmes
M. ou Mme FRERE EMMANUEL	38 tantièmes
M. ou Mme GARNIER / LORENZO NORBERT	36 tantièmes
Mme GATTA SYLVIE	38 tantièmes
M. ou Mme GISCLARD SEBASTIEN	37 tantièmes
M. ou Mme GIUDICELLI ANDRE	5 tantièmes
M. ou Mme GONNET BRUNO	40 tantièmes
M. ou Mme GUEGAN - DELVAUX J.MARC/A.GENEVIENNE	43 tantièmes
Mme GUERY AGATHE	38 tantièmes

FJ

FL

IND GUILLAUMET - FRACHON RAPHAELLE	37 tantièmes
M. ou Mme HAMAMOUCHE TARIQ	58 tantièmes
SCI HOME ACTUALLY	52 tantièmes
M. HOUNTONDI SEIDJRO	67 tantièmes
M. HUGUET CLEMENT	60 tantièmes
M. ou Mme KARPENKO / CHERKASHINA VADIM / ELENA	142 tantièmes
M. ou Mme KOCAMAZ NAZMI	35 tantièmes
M. LAGACHE XAVIER	11 tantièmes
M. LECLERE NICOLAS	107 tantièmes
M. LOISEL REMY	68 tantièmes
M. LOUSSARARIAN LEVON	67 tantièmes
M. LYS CHRISTIAN	58 tantièmes
SCI MALAVEDIB	106 tantièmes
SCI MALAVEDIB	35 tantièmes
M. MARCHAND ALEXANDRE	34 tantièmes
IND MARCINIAK- CELLIER	36 tantièmes
SCI MARIE MARINE	20 tantièmes
Mme MARSAL ANNE-MARIE	36 tantièmes
M. et Mme MARTINOT JACQUES ET MARIE	76 tantièmes
M. MARX BENOIT	66 tantièmes
M. MARZUK ANDRE	5 tantièmes
M. MATHLOUTHI MATTHIEU	38 tantièmes
M. MAURICE FRANCOIS	5 tantièmes
Mme MC GEE KATHLEEN	73 tantièmes
M. ou Mme MICHAUX SERGE	35 tantièmes
Mme NOALLES CORINNE	37 tantièmes
M. et Mme OSSOLA-COULAUD	10 tantièmes
M. OSTERLUND MIKAEL	38 tantièmes
M. ou Mme PATRON-ROCH REMI-CHRISTELLE	70 tantièmes
M. PETRUSCHI NICOLAS	74 tantièmes
M. PIZZOTTI THYRSON	35 tantièmes
M. POLIZZI JOSEPH	5 tantièmes
M. POUTEAU MICHEL ALBERT MARIE	36 tantièmes

60

FS

FL

M. PREVOT HUGUES	69 tantièmes
M. ou Mme PUJERVIE THIERRY	38 tantièmes
M. ou Mme REBULLIOT GILLES	36 tantièmes
Mme RIPOLL PASCALE	70 tantièmes
Mme RODRIGUEZ NATHALIE	36 tantièmes
M. ou Mme ROUSIER JACQUES	37 tantièmes
Mme SABATIER CHARLOTTE	36 tantièmes
Mme SALUT MICHELE	64 tantièmes
M. SAMSONAU SIARGUEI	37 tantièmes
M. et Mme SERHAL WAEL,	36 tantièmes
HOIR TAMBOURIN - FOURNET PIERRE / CATHERINE	60 tantièmes
M. et Mme TELLIER - HERBERT EMMANUEL - LAURENNE	43 tantièmes
M. et Mme THIEBAUD CHRISTOPHE	38 tantièmes
M. THORP ROLAND	37 tantièmes
Mme VAN DEN BUSSCHE DELPHINE	72 tantièmes
VENTE MELANIE CELIANE	37 tantièmes
M. VIZIER REMY	112 tantièmes
Mme YURTTAS DIDEM	70 tantièmes

Soit un total de 5399 voix

Déoulant de la feuille de présence émarginée et signée par les membres du bureau.

GR

fj

FL

# Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
5. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA -
6. DÉSIGNATION DU SYNDIC - LAMY (SAS)
7. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
8. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
  - 8.1. Candidature de M. ou Mme TABART Brigitte
  - 8.2. Candidature de M. GIMONNEAU GILLES
  - 8.3. Candidature de M. et Mme LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION
  - 8.4. Candidature de M. ou Mme ALLAIN DOMINIQUE
  - 8.5. Candidature de SCI MALAVEDIB
  - 8.6. Candidature de M. CHARMET GEORGES
  - 8.7. Candidature de M. LACHAUME FABRICE
9. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
10. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS
11. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
12. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
13. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025
14. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024
15. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES
16. RATIFICATION DES TRAVAUX ASCENSEUR BAT A
  - 16.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE RATIFICATION DU REMPLACEMENT DES CARTES DE COMMUNICATION DEFECTUEUSES
  - 60 16.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE RATIFICATION DU REMPLACEMENT DES CARTES DE COMMUNICATION DEFECTUEUSES
  - 16.3. SI APPROBATION DE LA RESOLUTION N° 21 : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

FJ FL

- 16.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES CARTES DE COMMUNICATION DEFECTUEUSES
- 16.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
- 16.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RATIFICATION DES TRAVAUX ASCENSEUR BAT A
17. TRAVAUX DE REMPLACEMENT COLLIERS DESCENTES EAUX PLUVIALES
  - 17.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE COLLIER
  - 17.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE COLLIER
  - 17.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
  - 17.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLT COLLIER DESCENTES EP
  - 17.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
  - 17.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT COLLIERS DESCENTES EAUX PLUVIALES
18. POSE CARRELAGE ENTREE RESIDENCE
  - 18.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE POSE CARRELAGE ENTREE RESIDENCE
  - 18.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE POSE CARRELAGE ENTREE RESIDENCE
  - 18.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
  - 18.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE POSE CARRELAGE ENTREE RESIDENCE
  - 18.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
  - 18.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE POSE CARRELAGE ENTREE RESIDENCE
19. REMPLACEMENT BLOC BOITES AUX LETTRES
  - 19.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT BLOC BOITES AUX LETTRES
  - 19.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT BLOC BOITES AUX LETTRES
  - 19.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)
  - 19.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT BLOC BOITES AUX LETTRES
  - 19.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
  - 19.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT BLOC BOITES AUX LETTRES
20. DECISION A PRENDRE DU REMPLACEMENT DE LA SOCIETE PEF CONCERNANT L'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE
21. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE DEPLACEMENT DE L'ECRAN ET SERVEUR DES CAMERAS DANS LA LOGE DE GSA NEORESID
22. SI APPROBATION DE LA RESOLUTION N° 21 : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

6c

F5

FL

23. POINT D'INFORMATION CONCERNANT LES PANNES SUCCESSIVES DES ASCENSEURS DU BATIMENT A ET B
24. POINT INFORMATION SUR LE CONTENTIEUX
25. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC D'ENGAGER UNE PROCEDURE JUDICIAIRE
26. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.

60

FJ FL

# Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

## 4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 31/12/2023 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2023 au 31/12/2023, comprenant :
  - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
  - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
  - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
  - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

*La société de Fenêtrures reste devoir la somme de 657,23 € au Syndicat.*

POUR : 4389 sur 4389 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4389 tantièmes

ABSTENTIONS : 218 tantièmes BOUGHANBOUZ CHAKER (69), PATAY NICOLAS (35), EISENMANN PIERRE (44), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 5. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA -

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « type »

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne FONCIA NICE, dont le siège social est 81 RUE DE FRANCE 06000 NICE en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/10/2024 jusqu'au 30/09/2025 pour un montant de 30000 euros TTC annuel.

Le Syndic s'engage à convoquer tenir Assemblée Générale avant le 31/05/2025.

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

60 POUR : 3880 sur 10006 tantièmes DUDOT DAVID (44), GHIGNONE (53), BECU JEAN- LUC (116), COURTOIS BERTRAND (37), MARRA ANNE (56), FERRARI GERMAIN (37), MANUEL FRANCOIS (58), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), SERY FABIENNE (37), LALOT INDIVISION (33), IBERIA (727), THOMAS

FS

PL

JOSIAN (35), DEQUICK CLAUDE (76), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), ROMANO LAURENT (38), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), CHAUFFOUR VINCENT (36), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), DILLENSEGER BRUNO (36), ALLAIN DOMINIQUE (54), BONNIN MARIE-THERESE (7), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), HARDY PAULETTE (30), LIFA (38), BORREIL MARC (38), HOARAU GENEVIEVE (43), THENIN MARC (67), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), LINDSAY DEBORAH (38), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**CONTRE** : 478 sur 10006 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), CARRIER (35), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), MERANI VALERIO (36), PATAY NICOLAS (35), AUCLAIR THIERRY (38), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), PETERS CHRISTIAN (66), FREDOUILLE DANIEL (35)

**ABSTENTIONS** : 184 tantièmes BASANO SEBASTIEN (68), FRADIN THOMAS (37), EISENMANN PIERRE (44), THEODORE JEAN (35)

**DÉFAILLANTS** : 65 tantièmes ABIDH GERARD (65)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

**POUR** : 3764 sur 4242 tantièmes

**CONTRE** : 478 sur 4242 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), CARRIER (35), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), MERANI VALERIO (36), PATAY NICOLAS (35), AUCLAIR THIERRY (38), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), PETERS CHRISTIAN (66), FREDOUILLE DANIEL (35)

**ABSTENTIONS** : 300 tantièmes BASANO SEBASTIEN (68), BECU JEAN-LUC (116), FRADIN THOMAS (37), EISENMANN PIERRE (44), THEODORE JEAN (35)

**DÉFAILLANTS** : 65 tantièmes ABIDH GERARD (65)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 6. DÉSIGNATION DU SYNDIC - LAMY (SAS)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « type »

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne le Cabinet LAMY SAS, dont le siège social est 19 RUE DE VIENNE TSA 10034 75801 PARIS CEDEX 08 en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du .....jusqu'au.....

L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

**POUR** : 945 sur 10006 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), MARRA ANNE (56), FRADIN THOMAS (37), MANUEL FRANCOIS (58), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), LALOT INDIVISION (33), CARRIER (35), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), PATAY NICOLAS (35), AUCLAIR THIERRY (38), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), PETERS CHRISTIAN (66), BORREIL MARC (38), FREDOUILLE DANIEL (35)

**CONTRE** : 3179 sur 10006 tantièmes GHIGNONE (53), COURTOIS BERTRAND (37), FERRARI GERMAIN (37), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), SERY FABIENNE (37), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), DEQUICK CLAUDE (76), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), CHAUFFOUR VINCENT (36), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), DILLENSEGER BRUNO (36), ALLAIN DOMINIQUE (54), BONNIN MARIE-THERESE (7), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), LIFA (38), THENIN MARC (67), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET

6c

fj FL

PATRICK (60), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)  
**ABSTENTIONS** : 418 tantièmes DUDOT DAVID (44), BASANO SEBASTIEN (68), BECU JEAN-LUC (116), EISENMANN  
 PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), HOARAU GENEVIEVE (43), THEODORE JEAN (35), LINDSAY DEBORAH (38)  
**DÉFAILLANTS** : 65 tantièmes ABIDH GERARD (65)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote  
**CETTE RÉOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ.**

**7. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

**8. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

**8.1. Candidature de M. ou Mme TABART Brigitte**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 4387 sur 10006 tantièmes DUDOT DAVID (44), GHIGNONE (53), BASANO SEBASTIEN (68), HOFMANN MICHELE (60), BECU JEAN-LUC (116), COURTOIS BERTRAND (37), MARRA ANNE (56), FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), MANUEL FRANCOIS (58), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), SERY FABIENNE (37), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), CHAUFFOUR VINCENT (36), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), PATAY NICOLAS (35), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), AUCLAIR THIERRY (38), DILLENSEGER BRUNO (36), ALLAIN DOMINIQUE (54), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), PETERS CHRISTIAN (66), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), LIFA (38), BORREIL MARC (38), HOARAU GENEVIEVE (43), THENIN MARC (67), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), LINDSAY DEBORAH (38), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**CONTRE** : 0 sur 10006 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 220 tantièmes BOUGHANBOUZ CHAKER (69), BONNIN MARIE-THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

**POUR** : 4233 sur 4233 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4233 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 220 tantièmes BOUGHANBOUZ CHAKER (69), BONNIN MARIE-THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 154 tantièmes BECU JEAN-LUC (116), BORREIL MARC (38)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

**8.2. Candidature de M. GIMONNEAU GILLES**

GC

FS

FL

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 4349 sur 10006 tantièmes DUDOT DAVID (44), GHIGNONE (53), BASANO SEBASTIEN (68), HOFMANN MICHELE (60), BECU JEAN-LUC (116), COURTOIS BERTRAND (37), MARRA ANNE (56), FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), MANUEL FRANCOIS (58), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), SERY FABIENNE (37), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), HAKOUNE - MOLINANOAM - DEBORAH (37), CHAUFFOUR VINCENT (36), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), PATAY NICOLAS (35), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), AUCLAIR THIERRY (38), DILLENSEGER BRUNO (36), ALLAIN DOMINIQUE (54), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), PETERS CHRISTIAN (66), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), LIFA (38), BORREIL MARC (38), HOARAU GENEVIEVE (43), THENIN MARC (67), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), LINDSAY DEBORAH (38), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**CONTRE** : 0 sur 10006 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 258 tantièmes BOUGHANBOUZ CHAKER (69), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), BONNIN MARIE-THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

**POUR** : 4195 sur 4195 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4195 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 258 tantièmes BOUGHANBOUZ CHAKER (69), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), BONNIN MARIE-THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 154 tantièmes BECU JEAN-LUC (116), BORREIL MARC (38)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 8.3. Candidature de M. et Mme LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 2788 sur 10006 tantièmes DUDOT DAVID (44), GHIGNONE (53), BASANO SEBASTIEN (68), BECU JEAN-LUC (116), MARRA ANNE (56), FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), MANUEL FRANCOIS (58), SERRATRICE CATHERINE (38), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), SERY FABIENNE (37), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), CHAUFFOUR VINCENT (36), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), PATAY NICOLAS (35), MIETTON MICHEL (70), DILLENSEGER BRUNO (36), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), CHARMET GEORGES (37), PETERS CHRISTIAN (66), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), LIFA (38), BORREIL MARC (38), HOARAU GENEVIEVE (43), THENIN MARC (67), LINDSAY DEBORAH (38), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**CONTRE** : 1463 sur 10006 tantièmes COURTOIS BERTRAND (37), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), GUILLO MONIQUE (51), GIMONNEAU GILLES (65), ALLAIN DOMINIQUE (54), GUILLO VIVETTE (35), TABART Brigitte (57), ROUSSEL GINETTE (36), MAUREL ERIC (66), ARNAUD

6c

fs FL

REGINE (35), MORLET PATRICK (60), ZAMBETTI ERIC (778)

**ABSTENTIONS** : 356 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), AUCLAIR THIERRY (38), BONNIN MARIE- THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.**

#### 8.4. Candidature de M. ou Mme ALLAIN DOMINIQUE

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 4251 sur 10006 tantièmes DUDOT DAVID (44), GHIGNONE (53), BASANO SEBASTIEN (68), BECU JEAN-LUC (116), COURTOIS BERTRAND (37), MARRA ANNE (56), FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), MANUEL FRANCOIS (58), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), SERY FABIENNE (37), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), CHAUFFOUR VINCENT (36), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), PATAY NICOLAS (35), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), DILLESEGER BRUNO (36), ALLAIN DOMINIQUE (54), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), PETERS CHRISTIAN (66), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), ELST (71), ROUSSEL GINETTE (36), LIFA (38), BORREIL MARC (38), HOARAU GENEVIEVE (43), THENIN MARC (67), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), LINDSAY DEBORAH (38), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**CONTRE** : 0 sur 10006 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 356 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), AUCLAIR THIERRY (38), BONNIN MARIE- THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

**POUR** : 4213 sur 4213 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4213 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 356 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), AUCLAIR THIERRY (38), BONNIN MARIE- THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 38 tantièmes BORREIL MARC (38)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 8.5. Candidature de SCI MALAVEDIB

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 2505 sur 10006 tantièmes DUDOT DAVID (44), GHIGNONE (53), BASANO SEBASTIEN (68), MARRA ANNE (56), FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), MANUEL FRANCOIS (58), SERRATRICE CATHERINE (38), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), MERANI VALERIO

FS

FL

6c

(36), ROMANO LAURENT (38), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), CHAUFFOUR VINCENT (36), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), PATAY NICOLAS (35), MIETTON MICHEL (70), DILLESEGER BRUNO (36), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), CHARMET GEORGES (37), PETERS CHRISTIAN (66), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), LIFA (38), BORREIL MARC (38), HOARAU GENEVIEVE (43), THENIN MARC (67), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69)

**CONTRE** : 1592 sur 10006 tantièmes COURTOIS BERTRAND (37), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), SERY FABIENNE (37), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), GIMONNEAU GILLES (65), ALLAIN DOMINIQUE (54), GUILLO VIVETTE (35), TABART Brigitte (57), ROUSSEL GINETTE (36), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), ZAMBETTI ERIC (778), LACHAUME FABRICE (38)

**ABSTENTIONS** : 510 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BECU JEAN-LUC (116), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), AUCLAIR THIERRY (38), BONNIN MARIE-THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35), LINDSAY DEBORAH (38)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.**

#### 8.6. Candidature de M. CHARMET GEORGES

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 4383 sur 10006 tantièmes DUDOT DAVID (44), GHIGNONE (53), BASANO SEBASTIEN (68), HOFMANN MICHELE (60), BECU JEAN-LUC (116), COURTOIS BERTRAND (37), MARRA ANNE (56), FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), MANUEL FRANCOIS (58), BOUKANDOURA JOELLE (35), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), SERY FABIENNE (37), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), CHAUFFOUR VINCENT (36), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), PATAY NICOLAS (35), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), AUCLAIR THIERRY (38), DILLESEGER BRUNO (36), ALLAIN DOMINIQUE (54), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), PETERS CHRISTIAN (66), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), LIFA (38), BORREIL MARC (38), HOARAU GENEVIEVE (43), THENIN MARC (67), MAUREL ERIC (66), MORLET PATRICK (60), LINDSAY DEBORAH (38), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**CONTRE** : 35 sur 10006 tantièmes ARNAUD REGINE (35)

**ABSTENTIONS** : 189 tantièmes ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), BONNIN MARIE-THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

**POUR** : 4345 sur 4380 tantièmes

**CONTRE** : 35 sur 4380 tantièmes ARNAUD REGINE (35)

**ABSTENTIONS** : 189 tantièmes ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), BONNIN MARIE-THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 38 tantièmes BORREIL MARC (38)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

FS FL

**8.7. Candidature de M. LACHAUME FABRICE**

Majorité nécessaire : Article 25-1

**POUR** : 4324 sur 10006 tantièmes DUDOT DAVID (44), GHIGNONE (53), BASANO SEBASTIEN (68), HOFMANN MICHELE (60), BECU JEAN-LUC (116), COURTOIS BERTRAND (37), FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), MANUEL FRANCOIS (58), BOUKANDOURA JOELLE (35), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), SERY FABIENNE (37), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAI - BROSSIER INDIVISION (54), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), HAKOUNE - MOLINANOAM - DEBORAH (37), CHAUFFOUR VINCENT (36), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), PATAY NICOLAS (35), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), DILLENSEGER BRUNO (36), ALLAIN DOMINIQUE (54), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), PETERS CHRISTIAN (66), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), LIFA (38), BORREIL MARC (38), HOARAU GENEVIEVE (43), THENIN MARC (67), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), LINDSAY DEBORAH (38), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**CONTRE** : 56 sur 10006 tantièmes MARRA ANNE (56)**ABSTENTIONS** : 227 tantièmes ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), AUCLAIR THIERRY (38), BONNIN MARIE-THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

**POUR** : 4221 sur 4277 tantièmes**CONTRE** : 56 sur 4277 tantièmes MARRA ANNE (56)**ABSTENTIONS** : 292 tantièmes ABIDH GERARD (65), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), AUCLAIR THIERRY (38), BONNIN MARIE-THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)**DÉFAILLANTS** : 38 tantièmes BORREIL MARC (38)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.****9. MODALITÉS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

(Hors application de l'article 18, 3ème alinéa, en cas d'urgence)

L'assemblée générale fixe à 1500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le conseil syndical est consulté.

Et pour un montant maximum de 3000 euros HT

**POUR** : 4417 sur 10006 tantièmes DUDOT DAVID (44), GHIGNONE (53), BASANO SEBASTIEN (68), HOFMANN MICHELE (60), BECU JEAN-LUC (116), COURTOIS BERTRAND (37), MARRA ANNE (56), FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), MANUEL FRANCOIS (58), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), SERY FABIENNE (37), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), GUILLO MONIQUE (51)

LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), CHAUFFOUR VINCENT (36), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), PATAY NICOLAS (35), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), AUCLAIR THIERRY (38), DILLENSEGER BRUNO (36), ALLAIN DOMINIQUE (54), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), PETERS CHRISTIAN (66), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), HARDY PAULETTE (30), LIFA (38), BORREIL MARC (38), HOARAU GENEVIEVE (43), THENIN MARC (67), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), LINDSAY DEBORAH (38), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**CONTRE** : 0 sur 10006 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 190 tantièmes BOUGHANBOUZ CHAKER (69), BONNIN MARIE- THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

**POUR** : 4417 sur 4417 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4417 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 190 tantièmes BOUGHANBOUZ CHAKER (69), BONNIN MARIE- THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 10. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe à 2000 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.

Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

**POUR** : 4493 sur 10006 tantièmes DUDOT DAVID (44), GHIGNONE (53), BASANO SEBASTIEN (68), HOFMANN MICHELE (60), BECU JEAN-LUC (116), COURTOIS BERTRAND (37), MARRA ANNE (56), FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), MANUEL FRANCOIS (58), BOUKANDOURA JOELLE (35), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), SERY FABIENNE (37), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), CHAUFFOUR VINCENT (36), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), PATAY NICOLAS (35), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), AUCLAIR THIERRY (38), DILLENSEGER BRUNO (36), ALLAIN DOMINIQUE (54), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), BONNIN MARIE- THERESE (7), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), PETERS CHRISTIAN (66), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), HARDY PAULETTE (30), LIFA (38), BORREIL MARC (38), HOARAU GENEVIEVE (43), THENIN MARC (67), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), LINDSAY DEBORAH (38), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**CONTRE** : 0 sur 10006 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 114 tantièmes EISENMANN PIERRE (44), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

6c

FJ FL

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 Immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

**POUR** : 4493 sur 4493 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4493 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 114 tantièmes EISENMANN PIERRE (44), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 11. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Majorité nécessaire: article 24

Projet de résolution:

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 196 000 euros.

- Elle autorise le Syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/4 du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 Juillet 1965)

Réserve :

L'entreprise 06 fermeture ne nous a pas remboursé le paiement de ses prestations payés en janvier 2023 pour une année entière.

Le contrat ayant été résilié en juin 2023, nous demandons le remboursement du trop perçu soit 637.23€

**POUR** : 4417 sur 4417 tantièmes

**CONTRE** : 0 sur 4417 tantièmes

**ABSTENTIONS** : 190 tantièmes BOUGHANBOUZ CHAKER (69), BONNIN MARIE- THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 12. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 196000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

6c.

FJ

FL

**Rappel :**

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**Réserve :**

L'entreprise 06 fermeture ne nous a pas remboursé le paiement de ses prestations payés en janvier 2023 pour une année entière.

Le contrat ayant été résilié en juin 2023, nous demandons le remboursement du trop-perçu soit 637.23€

**POUR :** 4382 sur 4417 tantièmes

**CONTRE :** 35 sur 4417 tantièmes PATAY NICOLAS (35)

**ABSTENTIONS :** 190 tantièmes BOUGHANBOUZ CHAKER (69), BONNIN MARIE- THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS :** 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 13. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Majorité nécessaire : Article 25-1

**Préambule :**

A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :

- à 6% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

**Projet de résolution :**

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, celle-ci s'élève au minimum :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 11340 euros.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le montant de la cotisation annuelle.

La cotisation au fonds travaux, représentant 5 % du budget prévisionnel, sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

**POUR :** 4206 sur 10006 tantièmes DUDOT DAVID (44), GHIGNONE (53), BASANO SEBASTIEN (68), COURTOIS BERTRAND (37), MARRA ANNE (56), FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), MANUEL FRANCOIS (58), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), SERY FABIENNE (37), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), CHAUFFOUR VINCENT (36), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), AUCLAIR THIERRY (38), DILLENSEGER BRUNO (36), ALLAIN DOMINIQUE (54), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), PETERS CHRISTIAN (66), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), ELST (71), ROUSSEL GINETTE (36), HARDY PAULETTE (30), LIFA (38), BORREIL MARC (38),

60

FT FL

HOARAU GENEVIEVE (43), THENIN MARC (67), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), LINDSAY DEBORAH (38), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

CONTRE : 42 sur 10006 tantièmes PATAY NICOLAS (35), BONNIN MARIE-THERESE (7)

ABSTENTIONS : 359 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BECU JEAN-LUC (116), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), EISENMANN PIERRE (44), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

POUR : 4139 sur 4181 tantièmes

CONTRE : 42 sur 4181 tantièmes PATAY NICOLAS (35), BONNIN MARIE-THERESE (7)

ABSTENTIONS : 359 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BECU JEAN-LUC (116), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), EISENMANN PIERRE (44), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

DÉFAILLANTS : 67 tantièmes THENIN MARC (67)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 14. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 196000 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

L'entreprise 06 fermeture ne nous a pas remboursé le paiement de ses prestations payés en janvier 2023 pour l'année entière

Le contrat ayant été résilié en juin 2023 l'Assemblée Générale demande le remboursement du trop perçu soit 637,23 euros

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 4260 sur 4260 tantièmes

CONTRE : 0 sur 4260 tantièmes

ABSTENTIONS : 347 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), BONNIN MARIE-THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THENIN MARC (67), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 15. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES

Projet de résolution :

FJ FL

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967. Les avantages de cette solution sont nombreux :

- Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.
- Economique : le montant facturé par le prestataire de services de confiance que nous avons sélectionné est largement inférieur à celui de l'affranchissement d'une convocation en recommandé papier (généralement supérieur à 5 € TTC). Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.
- Ecologique : moins de production de papier.

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit d'activer cette préférence dans votre espace client Myfoncia, rubrique E-Reco.

## 16. RATIFICATION DES TRAVAUX ASCENSEUR BAT A

### 16.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE RATIFICATION DU REMPLACEMENT DES CARTES DE COMMUNICATION DEFECTUEUSES

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de ratifier des travaux de REMPLACEMENT DES CARTES DE COMMUNICATION DEFECTUEUSES selon le descriptif joint à la convocation.

POUR : 5145 sur 5328 tantièmes

CONTRE : 183 sur 5328 tantièmes CARRIER (69), AUCLAIR THIERRY (114)

ABSTENTIONS : 69 tantièmes THEODORE JEAN (69)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

44 copropriétaires totalisent 5397 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

### 16.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE RATIFICATION DU REMPLACEMENT DES CARTES DE COMMUNICATION DEFECTUEUSES

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, décide de ratifier la réalisation des travaux de REMPLACEMENT DES CARTES DE COMMUNICATION DEFECTUEUSES par la Sté EMR pour un montant de 5001,70 € TTC.

POUR : 5029 sur 5328 tantièmes

CONTRE : 299 sur 5328 tantièmes CARRIER (69), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (116), AUCLAIR THIERRY (114)

ABSTENTIONS : 69 tantièmes THEODORE JEAN (69)

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

44 copropriétaires totalisent 5397 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE. FS

### 16.3. SI APPROBATION DE LA RESOLUTION N°11 : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

6c

FL

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale ratifie le pouvoir donné au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 5002 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

#### 16.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES CARTES DE COMMUNICATION DEFECTUEUSES

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 3 % du montant HT des travaux, soit un montant de 136,41 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

#### 16.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES » (libellé), aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le (01/10/2024) pour 50 %.
- Le (01/11/2014) pour 50 %.

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

#### 16.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RATIFICATION DES TRAVAUX ASCENSEUR BAT A

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RATIFICATION DES TRAVAUX ASCENSEUR BAT A, l'assemblée générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

#### 17. TRAVAUX DE REMPLACEMENT COLLIERS DESCENTES EAUX PLUVIALES

##### 17.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE COLLIER

FS FL

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de REALISATION DE TRAVAUX DE COLLIER D'EAUX PLUVIALES selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 4129 sur 4283 tantièmes

**CONTRE** : 154 sur 4283 tantièmes BECU JEAN-LUC (116), AUCLAIR THIERRY (38)

**ABSTENTIONS** : 324 tantièmes FRADIN THOMAS (37), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), EISENMANN PIERRE (44), THENIN MARC (67), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 17.2. CHOIX DE LA SOCIÉTÉ POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX DE COLLIER

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de REALISATION DE TRAVAUX DE COLLIER à la Sté SPIBERBAT pour un montant de 8030 € TTC.

**POUR** : 1069 sur 4217 tantièmes DUDOT DAVID (44), BASANO SEBASTIEN (68), HOFMANN MICHELE (60), MARRA ANNE (56), FERRARI GERMAIN (37), MANUEL FRANCOIS (58), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), PATAY NICOLAS (35), DILLENSEGER BRUNO (36), BONNIN MARIE-THERESE (7), PETERS CHRISTIAN (66), BORREIL MARC (38), HOARAU GENEVIEVE (43), LINDSAY DEBORAH (38)

**CONTRE** : 3148 sur 4217 tantièmes GHIGNONE (53), BECU JEAN-LUC (116), COURTOIS BERTRAND (37), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), SERY FABIENNE (37), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), CHAUFFOUR VINCENT (36), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), AUCLAIR THIERRY (38), ALLAIN DOMINIQUE (54), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), LIFA (38), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**ABSTENTIONS** : 323 tantièmes FRADIN THOMAS (37), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 67 tantièmes THENIN MARC (67)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 17.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 8030 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale. L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

**POUR** : 3966 sur 10006 tantièmes DUDOT DAVID (44), GHIGNONE (53), BASANO SEBASTIEN (68), COURTOIS

BERTRAND (37), MARRA ANNE (56), FERRARI GERMAIN (37), MANUEL FRANCOIS (58), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), SERY FABIENNE (37), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), CHAUFFOUR VINCENT (36), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), DILLENSEGER BRUNO (36), ALLAIN DOMINIQUE (54), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), BONNIN MARIE-THERESE (7), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), PETERS CHRISTIAN (66), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), HARDY PAULETTE (30), LIFA (38), BORREIL MARC (38), HOARAU GENEVIEVE (43), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), LINDSAY DEBORAH (38), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**CONTRE** : 154 sur 10006 tantièmes BECU JEAN-LUC (116), AUCLAIR THIERRY (38)

**ABSTENTIONS** : 420 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), FRADIN THOMAS (37), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), PATAY NICOLAS (35), EISENMANN PIERRE (44), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 67 tantièmes THENIN MARC (67)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

- constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
- procède, conformément à l'article 25-1 Immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

**POUR** : 3966 sur 4120 tantièmes

**CONTRE** : 154 sur 4120 tantièmes BECU JEAN-LUC (116), AUCLAIR THIERRY (38)

**ABSTENTIONS** : 420 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), FRADIN THOMAS (37), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), PATAY NICOLAS (35), EISENMANN PIERRE (44), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 67 tantièmes THENIN MARC (67)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 17.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLI COLIER DESCENTES EP

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Pièce Annexe : proposition d'honoraires

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 1 % du montant HT des travaux.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des

FJ

FL

travaux.

**POUR** : 3968 sur 4122 tantièmes

**CONTRE** : 154 sur 4122 tantièmes BECU JEAN-LUC (116), AUCLAIR THIERRY (38)

**ABSTENTIONS** : 418 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), FRADIN THOMAS (37), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), PATAY NICOLAS (35), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 67 tantièmes THENIN MARC (67)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 17.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES » (libellé), aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le (01/10/2024) pour 50 %.
- Le (01/11/2024) pour le solde.

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

#### 17.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT COLLIERS DESCENTES EAUX PLUVIALES

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de TRAVAUX DE REMPLACEMENT COLLIERS DESCENTES EAUX PLUVIALES, l'assemblée générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

#### 18. POSE CARRELAGE ENTREE RESIDENCE

##### 18.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE POSE CARRELAGE ENTREE RESIDENCE

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de REFECTION DU SOL DEVANT L ENTREE selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 3918 sur 4103 tantièmes

**CONTRE** : 185 sur 4103 tantièmes FERRARI GERMAIN (37), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), AUCLAIR THIERRY (38), BONNIN MARIE-THERESE (7), PETERS CHRISTIAN (66)

**ABSTENTIONS** : 437 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BECU JEAN-LUC (116), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), HOARAU GENEVIEVE (43), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35), LINDSAY DEBORAH (38)

**DÉFAILLANTS** : 67 tantièmes THENIN MARC (67)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

##### 18.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE POSE CARRELAGE ENTREE RESIDENCE

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de POSE CARRELAGE ENTREE RESIDENCE à la société EITB pour un montant de 4812,50 € TTC.

6c

FJ

AL

**POUR** : 924 sur 4103 tantièmes DUDOT DAVID (44), BASANO SEBASTIEN (68), MARRA ANNE (56), FRADIN THOMAS (37), MANUEL FRANCOIS (58), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), PATAY NICOLAS (35), DILLENSEGER BRUNO (36), BORREIL MARC (38)

**CONTRE** : 3179 sur 4103 tantièmes GHIGNONE (53), COURTOIS BERTRAND (37), FERRARI GERMAIN (37), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), SERY FABIENNE (37), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), CHAUFFOUR VINCENT (36), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), AUCLAIR THIERRY (38), ALLAIN DOMINIQUE (54), BONNIN MARIE-THERESE (7), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), PETERS CHRISTIAN (66), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), LIFA (38), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**ABSTENTIONS** : 437 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BECU JEAN-LUC (116), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), HOARAU GENEVIEVE (43), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35), LINDSAY DEBORAH (38)

**DÉFAILLANTS** : 67 tantièmes THENIN MARC (67)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 18.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 4850 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

**POUR** : 3858 sur 10006 tantièmes DUDOT DAVID (44), GHIGNONE (53), BASANO SEBASTIEN (68), COURTOIS BERTRAND (37), MARRA ANNE (56), FRADIN THOMAS (37), MANUEL FRANCOIS (58), BOUKANDOURA JOELLE (35), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), SERY FABIENNE (37), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), CHAUFFOUR VINCENT (36), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), DILLENSEGER BRUNO (36), ALLAIN DOMINIQUE (54), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), LIFA (38), BORREIL MARC (38), HOARAU GENEVIEVE (43), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**CONTRE** : 119 sur 10006 tantièmes FERRARI GERMAIN (37), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), AUCLAIR THIERRY (38), BONNIN MARIE-THERESE (7)

**ABSTENTIONS** : 563 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BECU JEAN-LUC (116), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), PATAY NICOLAS (35), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), PETERS CHRISTIAN (66), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35), LINDSAY DEBORAH (38)

**DÉFAILLANTS** : 67 tantièmes THENIN MARC (67)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires

6c

FJ

FL

2. procède, conformément à l'article 25-1 Immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

**POUR** : 3858 sur 3977 tantièmes

**CONTRE** : 119 sur 3977 tantièmes FERRARI GERMAIN (37), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), AUCLAIR THIERRY (38), BONNIN MARIE-THERESE (7)

**ABSTENTIONS** : 563 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BECU JEAN- LUC (116), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), PATAY NICOLAS (35), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), PETERS CHRISTIAN (66), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35), LINDSAY DEBORAH (38)

**DÉFAILLANTS** : 67 tantièmes THENIN MARC (67)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 18.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE POSE CARRELAGE ENTREE RESIDENCE

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 1 % du montant HT des travaux.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux.

**POUR** : 3883 sur 4068 tantièmes

**CONTRE** : 185 sur 4068 tantièmes FERRARI GERMAIN (37), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), AUCLAIR THIERRY (38), BONNIN MARIE-THERESE (7), PETERS CHRISTIAN (66)

**ABSTENTIONS** : 472 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BECU JEAN- LUC (116), PATAY NICOLAS (35), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), HOARAU GENEVIEVE (43), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35), LINDSAY DEBORAH (38)

**DÉFAILLANTS** : 67 tantièmes THENIN MARC (67)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 18.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES GENERALES », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/10/2024 pour 50 %.

- Le 01/11/2024 pour le solde.

6c

FJ  
FL

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

**POUR** : 962 sur 4037 tantièmes DUDOT DAVID (44), BASANO SEBASTIEN (68), MARRA ANNE (56), FRADIN THOMAS (37), MANUEL FRANCOIS (58), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), PATAY NICOLAS (35), DILLESEGER BRUNO (36), BORREIL MARC (38)

**CONTRE** : 3075 sur 4037 tantièmes GHIGNONE (53), COURTOIS BERTRAND (37), FERRARI GERMAIN (37), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), SERY FABIENNE (37), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), CHAUFFOUR VINCENT (36), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), AUCLAIR THIERRY (38), ALLAIN DOMINIQUE (54), BONNIN MARIE-THERESE (7), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), LIFA (38), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**ABSTENTIONS** : 503 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BECU JEAN-LUC (116), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), PETERS CHRISTIAN (66), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), HOARAU GENEVIEVE (43), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35), LINDSAY DEBORAH (38)

**DÉFAILLANTS** : 67 tantièmes THENIN MARC (67)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 18.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE POSE CARRELAGE ENTREE RESIDENCE

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de POSE CARRELAGE ENTREE RESIDENCE, l'assemblée générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

#### 19. REMPLACEMENT BLOC BOITES AUX LETTRES

##### 19.1. PRINCIPE DE LA REALISATION DE TRAVAUX DE REMPLACEMENT BLOC BOITES AUX LETTRES

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de REMPLACEMENT BLOC BOITES AUX LETTRES côté bâtiment A selon le descriptif joint à la convocation.

**POUR** : 3992 sur 4289 tantièmes

**CONTRE** : 297 sur 4289 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), THIECK JACQUES (52), AUCLAIR THIERRY (38), BONNIN MARIE-THERESE (7), PETERS CHRISTIAN (66)

**ABSTENTIONS** : 318 tantièmes BOUGHANBOUZ CHAKER (69), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THENIN MARC (67), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35), LINDSAY DEBORAH (38)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

##### 19.2. CHOIX DE LA SOCIETE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT BLOC BOITES AUX LETTRES

Majorité nécessaire : Article 24

FL FJ

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux de REMPLACEMENT BLOC BOITES AUX LETTRES à la société EDELEN pour un montant de 4 208,60 € TTC.

**POUR** : 998 sur 4289 tantièmes DUDOT DAVID (44), BASANO SEBASTIEN (68), BECU JEAN-LUC (116), MARRA ANNE (56), MANUEL FRANCOIS (58), CUCHERAT NICOLE (35), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), PATAY NICOLAS (35), DILLENSEGER BRUNO (36), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), BORREIL MARC (38), HOARAU GENEVIEVE (43)

**CONTRE** : 3291 sur 4289 tantièmes GHIGNONE (53), HOFMANN MICHELE (60), COURTOIS BERTRAND (37), FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), THIECK JACQUES (52), SERY FABIENNE (37), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), CHAUFFOUR VINCENT (36), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), AUCLAIR THIERRY (38), ALLAIN DOMINIQUE (54), BONNIN MARIE-THERESE (7), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), PETERS CHRISTIAN (66), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), LIFA (38), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**ABSTENTIONS** : 251 tantièmes BOUGHANBOUZ CHAKER (69), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35), LINDSAY DEBORAH (38)

**DÉFAILLANTS** : 67 tantièmes THENIN MARC (67)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

### 19.3. DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)

Majorité nécessaire : Article 25-1

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre concurrentielle et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 4208.60 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale. L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

**POUR** : 3889 sur 10006 tantièmes DUDOT DAVID (44), GHIGNONE (53), BASANO SEBASTIEN (68), BECU JEAN-LUC (116), COURTOIS BERTRAND (37), MARRA ANNE (56), MANUEL FRANCOIS (58), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), CUCHERAT NICOLE (35), SERY FABIENNE (37), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), CHAUFFOUR VINCENT (36), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), DILLENSEGER BRUNO (36), ALLAIN DOMINIQUE (54), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), LIFA (38), BORREIL MARC (38), HOARAU GENEVIEVE (43), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**CONTRE** : 171 sur 10006 tantièmes FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), THIECK JACQUES (52), AUCLAIR THIERRY (38), BONNIN MARIE-THERESE (7)

**ABSTENTIONS** : 480 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), PATAY NICOLAS (35), PETERS CHRISTIAN (66), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35), LINDSAY DEBORAH (38)

**DÉFAILLANTS** : 67 tantièmes THENIN MARC (67)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

6c

FL FS

**IL Y A ABSENCE DE DECISION, FAUTE DE MAJORITE REQUISE EN FAVEUR OU CONTRE UNE DECISION.**

L'assemblée générale :

1. constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet obtient au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires
2. procède, conformément à l'article 25-1 immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24

Majorité nécessaire : Article 24

**POUR** : 3889 sur 4060 tantièmes**CONTRE** : 171 sur 4060 tantièmes FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), THIECK JACQUES (52), AUCLAIR THIERRY (38), BONNIN MARIE-THERESE (7)**ABSTENTIONS** : 480 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), PATAY NICOLAS (35), PETERS CHRISTIAN (66), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35), LINDSAY DEBORAH (38)**DÉFAILLANTS** : 67 tantièmes THENIN MARC (67)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.****19.4. HONORAIRES SUR TRAVAUX DE REMPLACEMENT BLOC BOITES AUX LETTRES**

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les honoraires du syndic pour la gestion des travaux non compris dans le budget prévisionnel ne sont pas inclus dans le forfait annuel et doivent faire l'objet d'un vote spécifique en assemblée générale.

Les prestations supplémentaires occasionnées par les travaux sont détaillées dans la proposition d'honoraires jointe, proposition qui a été validée par votre conseil syndical.

Le vote de ces honoraires est nécessaire. A défaut, les prestations du syndic ne seraient pas financées et l'organisation et le suivi des travaux ne pourraient pas être pleinement réalisés.

Projet de résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 1 % du montant HT des travaux.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

**POUR** : 3957 sur 4254 tantièmes**CONTRE** : 297 sur 4254 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), THIECK JACQUES (52), AUCLAIR THIERRY (38), BONNIN MARIE-THERESE (7), PETERS CHRISTIAN (66)**ABSTENTIONS** : 286 tantièmes BOUGHANBOUZ CHAKER (69), PATAY NICOLAS (35), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35), LINDSAY DEBORAH (38)**DÉFAILLANTS** : 67 tantièmes THENIN MARC (67)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.****19.5. MODALITES DE FINANCEMENT DES TRAVAUX**

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale autorise le syndic à d'imputer le cout unitaire d'une boite aux lettres à chaque copropriétaire le

FL  
FJ

01/10/2024

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

**POUR** : 3881 sur 4118 tantièmes

**CONTRE** : 237 sur 4118 tantièmes FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), THIECK JACQUES (52), AUCLAIR THIERRY (38), BONNIN MARIE-THERESE (7), PETERS CHRISTIAN (66)

**ABSTENTIONS** : 422 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), DEQUICK CLAUDE (76), PATAY NICOLAS (35), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35), LINDSAY DEBORAH (38)

**DÉFAILLANTS** : 67 tantièmes THENIN MARC (67)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

#### 19.6. AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT BLOC BOITES AUX LETTRES

Majorité nécessaire : Article 25-1

Projet de résolution :

Pour le financement des travaux de REMPLACEMENT BLOC BOITES AUX LETTRES, l'assemblée générale décide de mobiliser 100 % du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

**POUR** : 977 sur 10006 tantièmes DUDOT DAVID (44), BASANO SEBASTIEN (68), BECU JEAN-LUC (116), MARRA ANNE (56), MANUEL FRANCOIS (58), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), CARRIER (35), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), DILLENSEGER BRUNO (36), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), BORREIL MARC (38), HOARAU GENEVIEVE (43)

**CONTRE** : 3194 sur 10006 tantièmes GHIGNONE (53), HOFMANN MICHELE (60), COURTOIS BERTRAND (37), FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), SERY FABIENNE (37), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), CHAUFFOUR VINCENT (36), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), AUCLAIR THIERRY (38), ALLAIN DOMINIQUE (54), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), PETERS CHRISTIAN (66), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), LIFA (38), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**ABSTENTIONS** : 369 tantièmes BOUGHANBOUZ CHAKER (69), DEQUICK CLAUDE (76), PATAY NICOLAS (35), BONNIN MARIE-THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35), LINDSAY DEBORAH (38)

**DÉFAILLANTS** : 67 tantièmes THENIN MARC (67)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETÉE À LA MAJORITÉ.**

#### 20. DECISION A PRENDRE DU REMPLACEMENT DE LA SOCIETE PEF CONCERNANT L'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE

60

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide, de souscrire un contrat auprès de l'entreprise CLEANBOX pour un montant mensuel de 1 182,00 euros TTC à compter du .... et pour une durée de .... années et décide de résilier la société PEF SERVICES

actuellement en contrat (montant mensuel 926,64 € TTC).

La dépense sera répartie selon les charges correspondantes sur l'exercice en cours.

**POUR** : 1145 sur 4266 tantièmes DUDOT DAVID (44), BASANO SEBASTIEN (68), MARRA ANNE (56), FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), MANUEL FRANCOIS (58), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), PATAY NICOLAS (35), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), PETERS CHRISTIAN (66), BORREIL MARC (38), HOARAU GENEVIEVE (43)

**CONTRE** : 3121 sur 4266 tantièmes GHIGNONE (53), HOFMANN MICHELE (60), COURTOIS BERTRAND (37), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), SERY FABIENNE (37), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), CHAUFFOUR VINCENT (36), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), AUCLAIR THIERRY (38), ALLAIN DOMINIQUE (54), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), LIFA (38), THENIN MARC (67), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**ABSTENTIONS** : 341 tantlèmes BECU JEAN-LUC (116), DILLENSEGER BRUNO (36), BONNIN MARIE-THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35), LINDSAY DEBORAH (38)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 21. DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE DEPLACEMENT DE L'ECRAN ET SERVEUR DES CAMERAS DANS LA LOGE DE GSA NEORESID

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution:

L'Assemblée Générale vote le principe du déplacement de l'écran et serveur des caméras dans la loge de GSA NEORESID. Sous réserve d'obtenir l'accord du propriétaire du local.

**POUR** : 1036 sur 4096 tantièmes DUDOT DAVID (44), BASANO SEBASTIEN (68), MARRA ANNE (56), FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), MANUEL FRANCOIS (58), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), PATAY NICOLAS (35), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), BORREIL MARC (38)

**CONTRE** : 3060 sur 4096 tantièmes GHIGNONE (53), COURTOIS BERTRAND (37), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), SERY FABIENNE (37), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), CHAUFFOUR VINCENT (36), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), AUCLAIR THIERRY (38), ALLAIN DOMINIQUE (54), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), PETERS CHRISTIAN (66), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), LIFA (38), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**ABSTENTIONS** : 511 tantièmes HOFMANN MICHELE (60), BECU JEAN- LUC (116), DILLENSEGER BRUNO (36), BONNIN MARIE-THERESE (7), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), HOARAU GENEVIEVE (43), THENIN MARC (67), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35), LINDSAY DEBORAH (38)

**DÉFAILLANTS** : 0 tantièmes

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

FJ FL

**22. SI APPROBATION DE LA RESOLUTION N° 21 : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 21 DECRET DU 17 MARS 1967)**

Majorité nécessaire : Article 25

Historique :

La délégation de pouvoir ne peut porter que sur une décision relevant de l'article 24.

Projet de résolution :

L'Assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical pour rechercher une offre et choisir le prestataire dans la limite d'un montant de 1500 euros TTC et dans un délai de deux mois à l'issue de la présente assemblée générale.

L'Assemblée générale prend acte que le délégataire rendra compte de l'exécution de sa mission lors de la prochaine assemblée générale.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

**POUR** : 0 sur 10006 tantièmes

**CONTRE** : 2956 sur 10006 tantièmes GHIGNONE (53), COURTOIS BERTRAND (37), BOUKANDOURA JOELLE (35), KOSINSKI JEAN MARIE (10), SERRATRICE CATHERINE (38), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), SERY FABIENNE (37), IBERIA (727), THOMAS JOSIAN (35), GUILLO MONIQUE (51), LELANDAIS - BROSSIER INDIVISION (54), CHAUFFOUR VINCENT (36), MIETTON MICHEL (70), GIMONNEAU GILLES (65), ALLAIN DOMINIQUE (54), GUILLO VIVETTE (35), CHARMET GEORGES (37), TABART Brigitte (57), CHAPEL PATRICK (58), VERNON (59), EL-ST (71), ROUSSEL GINETTE (36), LIFA (38), MAUREL ERIC (66), ARNAUD REGINE (35), MORLET PATRICK (60), ZAMBETTI ERIC (778), GUIMBAUD CHRISTOPHE (73), VIAL GENEVIENE (69), LACHAUME FABRICE (38)

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes

**DÉFAILLANTS** : 1651 tantièmes DUDOT DAVID (44), BASANO SEBASTIEN (68), HOFMANN MICHELE (60), BECU JEAN-LUC (116), MARRA ANNE (56), FERRARI GERMAIN (37), FRADIN THOMAS (37), MANUEL FRANCOIS (58), BOUGHANBOUZ CHAKER (69), THIECK JACQUES (52), CUCHERAT NICOLE (35), LALOT INDIVISION (33), ABIDH GERARD (65), CARRIER (35), DEQUICK CLAUDE (76), BERTHEAS / KOCH JULIEN / PERRINE (68), MERANI VALERIO (36), ROMANO LAURENT (38), ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), HAKOUNE - MOLINA NOAM - DEBORAH (37), LALOT / SOMMER INDIVISION (45), PATAY NICOLAS (35), AUCLAIR THIERRY (38), DILLENSEGER BRUNO (36), VAQUERO THIERRY / LESLEY (36), BONNIN MARIE- THERESE (7), PETERS CHRISTIAN (66), EISENMANN PIERRE (44), HARDY PAULETTE (30), BORREIL MARC (38), HOARAU GENEVIEVE (43), THENIN MARC (67), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35), LINDSAY DEBORAH (38)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.**

**23. POINT D'INFORMATION CONCERNANT LES PANNES SUCCESSIVES DES ASCENSEURS DU BATIMENT A ET B**

Projet de résolution:

L'Assemblée Générale, en présence de la société EMR fait un point sur les pannes successives des ascenseurs des bâtiment A et B.

**24. POINT INFORMATION SUR LE CONTENTIEUX**

- Dossier POUTEAU Michel: doit actuellement 7982,20€. Reçu jugement du 06/11/23 principal 5409,49 € au 01/04/23 + art 700 de 500€ et DI de 400€ outre commandement de payer de 151,64€. Le dossier est en cours d'exécution chez le commissaire de justice (Me CHIESA).

Il conviendra, en cas d'échec, de s'orienter vers une procédure de saisie immobilière, les chances de recouvrement amiable étant faibles.

- Dossier PIZZOTTI : dette de 3396.68€. Audience prévue le 20/06/2024.

- Dossier EL BRAHMI : dette de 3656,42€. L'audience a eu lieu le 16/04/24, on attend le délibéré.

**25. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC D'ENGAGER UNE PROCEDURE JUDICIAIRE**

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Projet de résolution :

cc

FS FL

L'assemblée générale autorise le syndic à agir en justice, par toutes voies de droit et devant toutes les juridictions compétentes, y compris les juridictions d'appel, à l'encontre du copropriétaire des lots n°224 et 36 la SASU HOME ACTUALLY représenté par son Cabinet de gestion locative CEGESTIM au 8 rue Gioffredo à Nice , pour que le syndicat des copropriétaires puisse obtenir la rupture du bail d'habitation avec son locataire actuel M. MAJIDI suite à des actes de violence à l'encontre des habitants et intervenants de la résidence LES LAUREADES.

Montant du budget alloué pour action en justice : 3000 €

**POUR** : 3900 sur 4352 tantièmes

**CONTRE** : 452 sur 4352 tantièmes COURTOIS BERTRAND (37), BOUKANDOURA JOELLE (35), RICCI BRUNO (37), MILLON GEORGES (107), GIMONNEAU GILLES (65), ALLAIN DOMINIQUE (54), TABART Brigitte (57), MORLET PATRICK (60)

**ABSTENTIONS** : 152 tantièmes ELIE - MEHDAOUI THIBAUT - HAYAT (38), EISENMANN PIERRE (44), THEODORE JEAN (35), FREDOUILLE DANIEL (35)

**DÉFAILLANTS** : 103 tantièmes BASANO SEBASTIEN (68), CARRIER (35)

66 copropriétaires totalisent 4607 tantièmes au moment du vote

**CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.**

## 26. CONCLUSION

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 17 h 30.

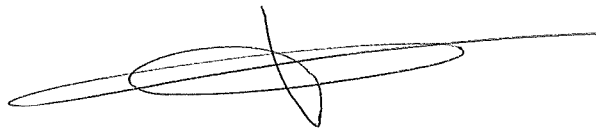
Le président

M. Georges CHARMET



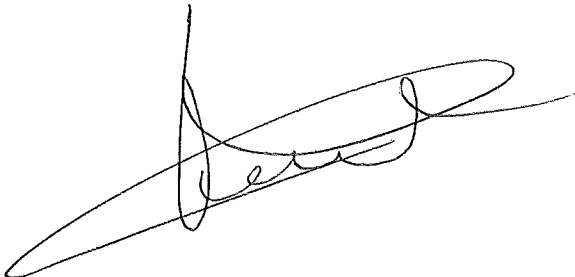
Le secrétaire

JANVROT Fanny



Le(s) scrutateur(s)

M. Fabrice LACHAUME



**Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,**

## Alinéa 2 et suivants

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

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

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