

<u>N°Registre</u> : AA9297789 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 90 GAMBETTA 90 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 035003201012 ANFOSSO RENE/SERVICE DOMAINES	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0911	MUTATION à titre ONEREUX
--	---	--	--------------------------------

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE

INFORMATIONS DES PARTIES

DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION

14/11/2024

- I - PARTIE FINANCIERE

Etat daté (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)
Situation individuelle du copropriétaire cédant

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- III - ANNEXES : Textes Applicables

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée : Article 18 alinéas 5 et 6, Article 19-1, Article 20
Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié : Article 5, Article 5-1, Article 5-2, Article 6, Article 6-1, Article 6-2, Article 6-3, Article 35, Article 44, Article 45-1

- IV - CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

<u>Sur la demande de</u> : INCONNU Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET SALMON SARL 7 Bd Parc Impérial 06000 NICE Téléphone 04.97.114.555 info@cabinetsalmon.fr GESTION LOCATIVE TRANSACTION www.cabinetsalmon.fr <u>Réf.</u> : 035003201012002	Nice, le 12/09/2024 Signature + cachet :
---	--	---

<u>N°Registre</u> : AA9297789 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 90 GAMBETTA 90 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 035003201012 ANFOSSO RENE/SERVICE DOMAINES	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0911	MUTATION à titre ONEREUX
--	---	--	--------------------------------

- I - PARTIE FINANCIERE

E T A T D A T E

(Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

1^{ère} partie :

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

A. - Au syndicat au titre :

1.	des provisions exigibles	
1.1	du budget prévisionnel (D art. 5 1° a)	992.00 €
1.2	des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D art. 5 1° b)	202.50 €
2.	Charges impayées sur exercices antérieurs (D art. 5 1° c)	14801.74 €
3.	Sommes devenues exigibles du fait de la vente (mentionnées à l'article 33 de la loi du 10/07/65 – D art. 5 1° d)	0.00 €
4.	Avances exigibles (D art. 5 1° e)	
4.1	avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D art. 35 1°)	0.00 €
4.2	avances nommées provisions (Provisions Spéciales) (L art. 18 alinéa 6 et D art. 35 4° et 5°)	0.00 €
4.3	avances représentant un emprunt (D art. 45-1 4°) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00 €
4.4	Fonds de travaux (105) (Loi du 10/07/65 n° 65-557 art. 14-2)	454.21 €
5.	Autres sommes devenues exigibles du fait de la vente	2304.77 €
5.1	Prêt : quote-part devenue exigible	0.00 €
5.1.1	Autres créances	0.00 €
B. – Au titre des honoraires de mutation :		379.20 €

Total (A + B) :	19134.42 €
-----------------	------------

<u>Sur la demande de :</u> INCONNU Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic :</u> CABINET SALMON SARL 7 Bd Parc Impérial 06000 NICE Téléphone 04.97.114.555 info@cabinetsalmon.fr GESTION LOCATIVE TRANSACTION www.cabinetsalmon.fr <u>Réf.</u> : 035003201012002	Nice, le 12/09/2024 Signature + cachet :
--	---	---

<u>N°Registre</u> : AA9297789 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 90 GAMBETTA 90 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 035003201012 ANFOSSO RENE/SERVICE DOMAINES	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0911	MUTATION à titre ONEREUX	3
--	---	--	--------------------------------	---

2^{ème} partie :

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

AU TITRE

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

A1 - avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D art. 35 1°)	203.18 €
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art 18 alinéa 6 et D art. 35 4° et 5°)	0.00 €
A3 - avances (D art. 45-1 4°) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00 €

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

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

Total (A + B) :	203.18 €
-----------------	----------

Pour information montant du fonds ALUR : 77.89 €

<u>Sur la demande de</u> : INCONNU Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET SALMON SARL 7 Bd Parc Impérial 06000 NICE Téléphone 04.97.114.555 info@cabinetsalmon.fr GESTION LOCATIVE TRANSACTION www.cabinetsalmon.fr <u>Réf.</u> : 035003201012002	Nice, le 12/09/2024 Signature + cachet :	3/21
---	--	---	------

<u>N°Registre</u> : AA9297789 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 90 GAMBETTA 90 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 035003201012 ANFOSSO RENE/SERVICE DOMAINES	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0911	MUTATION à titre ONEREUX	4
--	---	--	--	---

3^{ème} partie :

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

Nouveau copropriétaire : INCONNU

A. - Au syndicat au titre :

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

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

203.18 €

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

0.00 €

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

0.00 €

2. des Provisions non encore exigibles

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

Date d'exigibilité	01/01/2025	Montant :	346,00 €
Date d'exigibilité	01/04/2025	Montant :	346,00 €
Date d'exigibilité	01/07/2025	Montant :	346,00 €
Date d'exigibilité	01/10/2025	Montant :	346,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €

<u>Sur la demande de :</u> INCONNU Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic :</u> CABINET SALMON SARL 7 Bd Parc Impérial 06000 NICE Téléphone 04.97.114.555 info@cabinetsalmon.fr GESTION LOCATIVE TRANSACTION www.cabinetsalmon.fr <u>Réf.</u> : 035003201012002	Nice, le 12/09/2024 Signature + cachet :
--	---	---

<u>N°Registre</u> : AA9297789 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 90 GAMBETTA 90 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 035003201012 ANFOSSO RENE/SERVICE DOMAINES	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0911	MUTATION à titre ONEREUX	5
---	---	--	--	---

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

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

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

Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/01/2025"/>	Montant :	<input type="text" value="16,91 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/04/2025"/>	Montant :	<input type="text" value="16,91 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/07/2025"/>	Montant :	<input type="text" value="16,91 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/10/2025"/>	Montant :	<input type="text" value="16,91 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>

<u>Sur la demande de</u> : INCONNU Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET SALMON SARL 7 Bd Parc Impérial 06000 NICE Téléphone 04.97.114.555 info@cabinetsalmon.fr GESTION LOCATIVE TRANSACTION www.cabinetsalmon.fr <u>Réf.</u> : 035003201012002	Nice, le 12/09/2024 Signature + cachet :	5/21
--	---	---	------

<u>N°Registre</u> : AA9297789 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 90 GAMBETTA 90 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 035003201012 ANFOSSO RENE/SERVICE DOMAINES	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0911	MUTATION à titre ONEREUX	6
---	---	--	--	---

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

0,00 €

Total (A.1 + B) :

203,18 €

<u>Sur la demande de</u> : INCONNU Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET SALMON SARL 7 Bd Parc Impérial 06000 NICE Téléphone 04.97.114.555 info@cabinetsalmon.fr GESTION LOCATIVE TRANSACTION www.cabinetsalmon.fr <u>Réf.</u> : 035003201012002	Nice, le 12/09/2024 Signature + cachet :	6/21
--	---	---	------

<u>N°Registre</u> : AA9297789 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 90 GAMBETTA 90 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 035003201012 ANFOSSO RENE/SERVICE DOMAINES	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0911	MUTATION à titre ONEREUX	7
---	---	--	--	---

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

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

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

La solution retenue par le Syndic est la suivante :

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

0,00

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

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

0,00

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

<u>Sur la demande de</u> : INCONNU Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET SALMON SARL 7 Bd Parc Impérial 06000 NICE Téléphone 04.97.114.555 info@cabinetsalmon.fr GESTION LOCATIVE TRANSACTION www.cabinetsalmon.fr <u>Réf.</u> : 035003201012002	Nice, le 12/09/2024 Signature + cachet :	7/21
--	---	---	------

<i>N°Registre</i> : AA9297789 <i>Immeuble sis à</i> : SDC 90 GAMBETTA 90 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE	<i>Nom et adresse du copropriétaire cédant</i> : 035003201012 ANFOSSO RENE/SERVICE DOMAINES	<i>N° des lots</i> : APPARTEMENT n° 0911	MUTATION à titre ONEREUX	8
--	---	--	---	---

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

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

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (n-1)	1192,00€	1305,10€	422,00€	556,68€
Exercice (n-2)	1197,00€	1146,36€	67,00€	66,84€

B. – PROCEDURES EN COURS

Procédure	Objet	Type

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

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

<i>Sur la demande de</i> : INCONNU Tél. : Fax : <i>Réf.</i> :	<i>Délivré par le syndic</i> : CABINET SALMON SARL 7 Bd Parc Impérial 06000 NICE Téléphone 04.97.114.555 info@cabinetsalmon.fr GESTION LOCATIVE TRANSACTION www.cabinetsalmon.fr <i>Réf.</i> : 035003201012002	Nice, le 12/09/2024 Signature + cachet :	8/21
--	---	---	------

<u>N°Registre</u> : AA9297789 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 90 GAMBETTA 90 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 035003201012 ANFOSSO RENE/SERVICE DOMAINES	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0911	MUTATION à titre ONEREUX
---	---	--	--

9

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

(Renseignements facultatifs)

<u>Sur la demande de</u> : INCONNU Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET SALMON SARL 7 Bd Parc Impérial 06000 NICE Téléphone 04.97.114.555 info@cabinetsalmon.fr GESTION LOCATIVE TRANSACTION www.cabinetsalmon.fr <u>Réf.</u> : 035003201012002	Nice, le 12/09/2024 Signature + cachet :
--	---	---

9/21

<u>N°Registre</u> : AA9297789 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 90 GAMBETTA 90 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 035003201012 ANFOSSO RENE/SERVICE DOMAINES	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0911	MUTATION 10 à titre ONEREUX
---	---	--	---

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (1)	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
16/03/2022	CONTRAT CURAGE RESEAU EU ET EP	T	259.00	259.00	
		TOTAL :	259.00	259.00	

Commentaires éventuels :

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

<u>Sur la demande de</u> : INCONNU Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET SALMON SARL 7 Bd Parc Impérial 06000 NICE Téléphone 04.97.114.555 info@cabinetsalmon.fr GESTION LOCATIVE TRANSACTION www.cabinetsalmon.fr <u>Réf.</u> : 035003201012002	Nice, le 12/09/2024 Signature + cachet :	10/21
--	---	---	-------

<u>N°Registre</u> : AA9297789 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 90 GAMBETTA 90 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 035003201012 ANFOSSO RENE/SERVICE DOMAINES	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0911	MUTATION ¹² à titre ONEREUX
--	---	--	--

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE

A - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A. – ASSURANCES

Type et Risque :	Compagnie :	Adresse :
Police :	Date Police :	Courtier :

B. – MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

C. – ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière Assemblée Générale **24/04/2024**
- Date de la prochaine Assemblée Générale **1° semestre 2025**

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

D. – SYNDIC

<u>Sur la demande de</u> : INCONNU Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET SALMON SARL 7 Bd Parc Impérial 06000 NICE Téléphone 04.97.114.555 info@cabinetsalmon.fr GESTION LOCATIVE TRANSACTION www.cabinetsalmon.fr <u>Réf.</u> : 035003201012002	Nice, le 12/09/2024 Signature + cachet :
---	--	---

<u>N°Registre</u> : AA9297789 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 90 GAMBETTA 90 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 035003201012 ANFOSSO RENE/SERVICE DOMAINES	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0911	MUTATION 13 à titre ONEREUX
---	---	--	---

- Date de la dernière désignation **05/04/2023**
- Syndic professionnel Oui Non
- Bénéficie-t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972 ?
 Oui Non
- Références du compte bancaire du syndicat

Domiciliation : **PALATINE PRI**
Titulaire : **SDC 90 GAMBETTA**
IBAN : **FR76-4097-8000-8521-2699-9232-918**
BIC : **BSPFFRPPXXX**

E. – PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine ? (*mobilier, immobilier, autre*)

Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?
- Le syndicat a-t-il un passif ?
- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?

F. – OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

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

<u>Sur la demande de</u> : INCONNU Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET SALMON SARL 7 Bd Parc Impérial 06000 NICE Téléphone 04.97.114.555 info@cabinetsalmon.fr GESTION LOCATIVE TRANSACTION www.cabinetsalmon.fr <u>Réf.</u> : 035003201012002	Nice, le 12/09/2024 Signature + cachet :	13/21
--	---	---	-------

<u>N°Registre</u> : AA9297789 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 90 GAMBETTA 90 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 035003201012 ANFOSSO RENE/SERVICE DOMAINES	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0911	MUTATION ¹⁴ à titre ONEREUX
--	---	--	--

G. – MESURES ADMINISTRATIVES

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

H. – ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS

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

Si oui, préciser l'organisme :

Nom :

Adresse :

Représentant :

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

I. – COPROPRIETE EN DIFFICULTE

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

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

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

<u>Sur la demande de</u> : INCONNU Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET SALMON SARL 7 Bd Parc Impérial 06000 NICE Téléphone 04.97.114.555 info@cabinetsalmon.fr GESTION LOCATIVE TRANSACTION www.cabinetsalmon.fr <u>Réf.</u> : 035003201012002	Nice, le 12/09/2024 Signature + cachet :	14/21
---	--	---	-------

<u>N°Registre</u> : AA9297789 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 90 GAMBETTA 90 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 035003201012 ANFOSSO RENE/SERVICE DOMAINES	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0911	MUTATION 15 à titre ONEREUX
---	---	--	---

B- ETAT SANITAIRE

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

I. - Carnet d'entretien

Oui

Non

Type d'immeuble

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

II. - AMIANTE

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

A – Parties communes :

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

NON

• Date Diagnostic Flocage/Calorifugeage :

Présence :

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

NON

• Diagnostic Faux Plafonds :

Présence :

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

Joindre la fiche récapitulative du DTA

<u>Sur la demande de</u> : INCONNU Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET SALMON SARL 7 Bd Parc Impérial 06000 NICE Téléphone 04.97.114.555 info@cabinetsalmon.fr GESTION LOCATIVE TRANSACTION www.cabinetsalmon.fr <u>Réf.</u> : 035003201012002	Nice, le 12/09/2024 Signature + cachet :
--	---	---

<u>N°Registre</u> : AA9297789 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 90 GAMBETTA 90 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 035003201012 ANFOSSO RENE/SERVICE DOMAINES	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0911	MUTATION 16 à titre ONEREUX
---	---	--	--

B – Parties privatives :

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

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

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

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

IV. – TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

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

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

- Date Diagnostic parasitaire **Présence :**

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

- Légionnella, Radon, Mérule, etc

<u>Sur la demande de</u> : INCONNU Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET SALMON SARL 7 Bd Parc Impérial 06000 NICE Téléphone 04.97.114.555 info@cabinetsalmon.fr GESTION LOCATIVE TRANSACTION www.cabinetsalmon.fr <u>Réf.</u> : 035003201012002	Nice, le 12/09/2024 Signature + cachet :	16/21
--	---	---	-------

<p><u>N°Registre</u> : AA9297789 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 90 GAMBETTA 90 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE</p>	<p><u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 035003201012 ANFOSSO RENE/SERVICE DOMAINES</p>	<p><u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0911</p>	<p>MUTATION 17 à titre ONEREUX</p>
--	--	---	--

<p><u>Sur la demande de</u> : INCONNU Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :</p>	<p><u>Délivré par le syndic</u> : CABINET SALMON SARL 7 Bd Parc Impérial 06000 NICE Téléphone 04.97.114.555 info@cabinetsalmon.fr GESTION LOCATIVE TRANSACTION www.cabinetsalmon.fr <u>Réf.</u> : 035003201012002</p>	<p>Nice, le 12/09/2024 Signature + cachet :</p>
---	--	--

<u>N° Registre</u> : AA9297789 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 90 GAMBETTA 90 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cedant</u> : 035003201012 ANFOSSO RENE/SERVICE DOMAINES	<u>N° des lots</u> : APPARTEMENT n° 0911	MUTATION 19 à titre ONEREUX
--	---	--	---

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

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

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

Article 5-2

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

Article 6

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

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

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

Article 6-1

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

Article 6-2

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

1°) le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3°) Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3

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

Article 35

Le syndic peut exiger le versement :

1°) de l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;

2°) des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°) des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;

4°) des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5°) des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 44

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

1°) aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;

2°) aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, autres que ceux de maintenance ;

3°) aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

4°) aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

5°) et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Article 45-1

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

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

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

<u>Sur la demande de</u> : INCONNU Tél. : Fax : <u>Réf.</u> :	<u>Délivré par le syndic</u> : CABINET SALMON SARL 7 Bd Parc Impérial 06000 NICE Téléphone 04.97.114.555 info@cabinetsalmon.fr GESTION LOCATIVE TRANSACTION www.cabinetsalmon.fr <u>Réf.</u> : 035003201012002	Nice, le 12/09/2024 Signature + cachet :
--	---	---

<i>N°Registre : AA9297789</i> <i>Immeuble sis à :</i> SDC 90 GAMBETTA 90 BOULEVARD GAMBETTA 06000 NICE	<i>Nom et adresse du copropriétaire</i> <i>cédant : 035003201012</i> ANFOSSO RENE/SERVICE DOMAINES	<i>N° des lots :</i> APPARTEMENT n° 0911	MUTATION 20 à titre ONEREUX
---	---	--	---

- IV – CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

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

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

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

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

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

Fait à

Le

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

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

Il est débiteur de la somme de :

19134.42

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

Fait à

Le

<i>Sur la demande de :</i> INCONNU Tél. : Fax : <i>Réf. :</i>	<i>Délivré par le syndic :</i> CABINET SALMON SARL 7 Bd Parc Impérial 06000 NICE Téléphone 04.97.114.555 info@cabinetsalmon.fr GESTION LOCATIVE TRANSACTION www.cabinetsalmon.fr <i>Réf. :</i> 035003201012002	Nice, le 12/09/2024 Signature + cachet :	20/21
--	---	---	-------

<u>N° Registre :</u> «NUM_REGISTRE_COPRO» <u>Immeuble sis à :</u> «NOM_IMMEUBLE» «ADR_IMM_1» «ADR_IMM_2» «ADR_IMM_3»	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant :</u> «NUM_VENDEUR» «NOM_VENDEUR»	<u>N° des lots :</u> «LOTS»	MUTATION à titre «TYPE_MUT»	1
--	---	--------------------------------	-----------------------------------	---

<u>Sur la demande de :</u> «NOTAIRE_MUT» «ADRESSE_NOTAIRE_MUT_1» «ADRESSE_NOTAIRE_MUT_2» «ADRESSE_NOTAIRE_MUT_3» Tél. : «TEL_NOTAIRE_MUT» Fax : «FAX_NOTAIRE_MUT» <u>Réf. :</u> «REF_NOTAIRE_MUT»	<u>Délivré par le syndic :</u> «CABINET» «ADR_CABINET_1» «ADR_CABINET_2» «ADR_CABINET_3» «TEL_CABINET» «FAX_CABINET» <u>Réf. :</u> «NUM_MUTATION»	«VILLE»«DATE_CREATION» Signature + cachet :	1/21
--	--	--	------



C A B I N E T S A L M O N
SYNDIC LOCATION TRANSACTION
7 Bd du Parc Impérial 06000 NICE
☎ 04 97 114 555 www.cabinetsalmon.fr

COMMUNAUTE IMMOBILIERE
90 GAMBETTA
90 Boulevard GAMBETTA
06000 NICE

ASSEMBLEE GENERALE DU MERCREDI 24 AVRIL 2024 A 17 H 30

P R O C E S - V E R B A L

Les Copropriétaires de l'Immeuble « 90 GAMBETTA » 06000 NICE convoqués par lettre recommandée avec avis de réception en date du 28 mars 2024 se sont réunis ce MERCREDI 24 AVRIL 2024 à 17 H 30 en Assemblée Générale dans les Bureaux du Syndic : 7 Bd du Parc Impérial 06000 NICE.

Après émargement de la feuille de présence, vérification des pouvoirs et des votes par correspondance, il est constaté :

COPROPRIETAIRES PRESENTS: (2965/10000)

COMIOTTO Simoné (980), MANDUCA Stéphane (980), NGUYEN Thi Lan Phuong (1005)

COPROPRIETAIRES REPRESENTES: (0/10000)

COPROPRIETAIRES ABSENTS: (7035/10000)

ANFOSSO RENE/SERVICE DOM (980), BARBUT (980), BRADOSCHE M et/ou MM URE (1020), COCO (30), CREPIN (1020), GAVOTTI (20), ILIAS (1000), KOBATRI (980), MUCCI MARCO ENRICO (1005)

Les Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance réunissant 2.965°/10.000°, toutes les décisions prises lors de cette réunion sont valables et exécutoires pour tous les Copropriétaires. L'Assemblée peut valablement délibérer et il est passé à l'étude des questions inscrites à l'Ordre du Jour.

- ORDRE DU JOUR -

1. Nomination de la Présidence de séance, des scrutateurs, du secrétaire, des Vérificateurs aux Comptes et du Conseil Syndical.

Bureau de l'assemblée générale :

Présidence de la séance : Madame NGUYEN

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.965°/10.000°.

Premier Scrutateur : Monsieur MANDUCA -

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.965°/10.000°.

Secrétaire : Monsieur SALMON -

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.965°/10.000°.

Le président, les scrutateurs et le secrétaire de l'assemblée ont procédé à la certification de la feuille de présence. Puis le président a rappelé aux copropriétaires l'ordre du jour, conforme à la convocation.

Vérificateurs aux Comptes :

Madame NGUYEN,

Monsieur COMIOTTO.

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.965°/10.000°.

Conseil Syndical, sont candidats :

Madame NGUYEN,

Monsieur COMIOTTO.

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.965°/10.000°.

Durée du Conseil Syndical : trois ans.

Présidence du Conseil Syndical : Madame NGUYEN

La présidence du Conseil Syndical est élue à l'unanimité des membres du Conseil Syndical.



.../...

2. Lecture du Procès-Verbal de la dernière Assemblée Générale

Chaque Copropriétaire a reçu un exemplaire du Procès-Verbal de la dernière Assemblée Générale. Le Syndic précise qu'à la suite de cette diffusion, aucune action en nullité n'a été entreprise dans les délais impartis par l'Article 42.

3. Exercice clôturé.

Approbation des Comptes de l'Exercice du 1 janvier 2023 au 31 décembre 2023.

L'assemblée générale, vu les articles 11, 1° du décret du 17 mars 1967 et 18, alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, après en avoir délibéré et constatant que les pièces nécessaires à la validité de leur décision ont bien été notifiées, approuve, dans leur intégralité et sans réserve, en leur teneur et présentation, les comptes du syndicat des copropriétaires de l'exercice du 1 janvier 2023 au 31 décembre 2023 ainsi que la répartition qui en a été faite entre les lots.

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.965°/10.000°.

Quitus à donner au Syndic.

Quitus est donné au Syndic pour sa gestion administrative et comptable du 1 janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.965°/10.000°.

4. Prévisions budgétaires et Appels de Fonds pour les couvrir à la somme de 13.800 € pour l'exercice suivant.

L'assemblée générale, vu les articles 11, 7° du décret du 17 mars 1967 et 14-1 et 18, alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, après en avoir débattu approuve les prévisions budgétaires et Appels de Fonds, hors travaux, pour l'exercice suivant, soit la somme de 13.800 €. Elle reconnaît que le budget était joint à la convocation. Cette provision sera appelée par quart en début de chaque trimestre et sera exigible dès le premier jour.

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.965°/10.000°.

5. Communication du syndic sur la procédure en recouvrement de charges à l'encontre de la succession de M. ANFOSSO.

Le syndic rappelle que le Cabinet ROUILLOT va diligenter une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur ANFOSSO très prochainement. Ce dernier a d'ores et déjà été autorisé par ordonnance du juge en ce sens.

Le syndicat des copropriétaires ne peut donc entamer une procédure de saisie. Une hypothèque a été inscrite au profit du syndicat.

Le syndicat des copropriétaires interviendra dans la procédure de saisie es qualité de créancier inscrit suite à l'inscription de l'hypothèque judiciaire.

Il est décidé d'autoriser le syndic en exercice à engager à la requête du syndicat, une procédure de saisie immobilière du lot 911 appartenant à la succession de M. ANFOSSO dès lors qu'il aura été constaté que la tentative d'exécution de décision de justice est demeurée vaine. Pour ce faire, le syndic pourra solliciter des avocats et huissiers de son choix pour toutes mesures utiles à la saisie, notamment d'obtenir toute condamnation utile ou complémentaire à l'encontre de la succession de M. ANFOSSO par devant quelle que juridiction que ce soit.

L'assemblée générale prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale et confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.965°/10.000°.

6. TRAVAUX

a. Décision de procéder aux travaux de ravalement des façades. Proposition STRAMIGIOLI ci-jointe et STASI en attente.

Il est décidé de reporter cette question à la prochaine assemblée générale.

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.965°/10.000°.

Choix de l'entreprise

Cette question devient sans objet.

Honoraires sur travaux

Cette question devient sans objet.

Souscription d'une assurance Dommage Ouvrage

Cette question devient sans objet.

Financement : appel de fonds/fonds de travaux

Cette question devient sans objet.

b. Décision d'installer une main courante pour la sortie des conteneurs. Proposition JOB ci-jointe

Il est décidé d'installer une main courante pour la sortie des conteneurs et retenir la proposition de l'entreprise JOB d'un montant TTC de 5.423 €.

Résolution rejetée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.965°/10.000°.

Honoraires sur travaux

Cette question devient sans objet.

Financement : appel de fonds/fonds de travaux

Cette question devient sans objet.

c. A la demande de Madame CREPIN, décision de remplacer l'entreprise en charge du nettoyage des parties communes. Proposition SIMPLEMENT CLEAN ci-jointe.

Le nettoyage est confié actuellement à l'entreprise FPE pour un prix mensuel de 350 € TTC.

Il est décidé de remplacer l'entreprise en charge du nettoyage des parties communes et de retenir la proposition des Ets Pro'CleanAzur pour une durée d'un mois renouvelable par tacite reconduction avec un préavis de 15 jours et de résilier le contrat avec FPE au 31 mai 2024.

Tous pouvoirs sont donnés au Conseil Syndical pour éventuellement remplacer l'entreprise de nettoyage.

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.965°/10.000°.

d. A la demande de Madame CREPIN, décisions éventuelles à prendre. Demande ci-jointe

Voici plusieurs points que je souhaiterais aborder lors de l'assemblée générale 2024 de la copropriété :

- L'infiltration du toit
Vérifier si les parties communes ont été endommagées de façon importante et justifient une déclaration de sinistre auprès de l'assurance de l'immeuble.
- L'état des fenêtres
Faire remplacer le verre cassé sur la fenêtre entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage.
- L'état de la poubelle
Faire remplacer le container poubelle par un neuf.
- La potentielle installation de rail pour faciliter la sortie de la poubelle
La question a été traitée ci-dessus.
- La résiliation du contrat avec l'entreprise de nettoyage
La question a été traitée ci-dessus.
- L'aimant de la porte d'entrée
Faire régler ou remplacer le ferme porte de la porte d'entrée
- Le changement des serrures de la cave sans motif
Ce changement a fait l'objet d'une décision l'an dernier et exécutée à ce titre.
- Ravalement de la façade
La question a été traitée ci-dessus.
- Vérification des infiltrations venant du toit causé par un vasistas cassé (signalé durant l'été 2023 par M. Barbut pendant une grosse averse).
Vérifier et éventuellement relancer la commande auprès de CEG pour la toiture.
- Réparation d'une barre de maintien de la rampe au niveau du palier entre le 2^{ème} et 3^{ème} étage (non fixée sur le haut).
Demander à un ferronnier de souder la barre descendue.
- Vente de l'appartement du 2ème étage.
La question a été traitée ci-dessus.
- Mise en place d'une visioconférence lors de l'assemblée générale pour les personnes dans l'impossibilité de se déplacer (très courant chez les autres syndic).
La visioconférence est possible sur simple demande.

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.965°/10.000°.

7. Décision de procéder à la réalisation du Diagnostic Technique Général pour étudier les possibilités et la réalisation de travaux avec constitution d'un dossier de subvention. Propositions AETHERM et JAUSSEIN ci-jointes.

Le syndic rappelle que le projet de Plan Pluriannuel de Travaux deviendra progressivement obligatoire avec la loi Climat et Résilience. Le projet de Plan Pluriannuel de travaux reprend les informations du DTG (Diagnostic Technique Général) et s'appuie sur une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble tout comme le DPE ou l'Audit Energétique, en fonction de la taille de la copropriété. Ces informations permettent de recenser les travaux à effectuer, nécessaire à la sauvegarde de l'immeuble, et à la réalisation d'économies d'énergie.

Le Diagnostic Technique Général (DTG) comporte :



- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- Une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble),
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique,
- Une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

Il est décidé de reporter cette question à la prochaine assemblée générale.

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.965°/10.000°.

Financement : appel de fonds/fonds de travaux

Cette question devient sans objet.

8. Survol des questions concernant l'entretien de l'immeuble.

- Vérifier si Hydrosonic est intervenu pour le nettoyage du réseau dans le cadre du contrat.
- Demander aux entreprises de contacter Mme NGUYEN pour les accès.

L'ordre du jour étant épuisé, la présidence lève la séance à 20 h 05.

De tout ce que dessus, il a été dressé procès-verbal inscrit au registre des procès-verbaux d'assemblée générale, conformément à l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

La Présidence

Les Scrutateurs

Le Secrétaire

Suivent les signatures.

POUR COPIE CONFORME : LE SYNDIC

NOTA :

Un exemplaire du Procès-Verbal de cette Assemblée sera notifié à chaque Copropriétaire opposant ou défaillant par pli recommandé avec avis de réception. Loi du 10 juillet 1965 - Chapitre V - Article 42 - Alinéa 2 et Décret n° 67.223 du 17 mars 1967 - Article 18.

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »



C A B I N E T S A L M O N
SYNDIC LOCATION TRANSACTION
7 Bd du Parc Impérial 06000 NICE
☎ 04 97 114 555 www.cabinetsalmon.fr

COMMUNAUTE IMMOBILIERE
90 GAMBETTA
90 Boulevard GAMBETTA
06000 NICE

ASSEMBLEE GENERALE DU MERCREDI 05 AVRIL 2023 A 17 H 30
PROCES - VERBAL

Les Copropriétaires de l'Immeuble « 90 GAMBETTA » 06000 NICE convoqués par lettre recommandée avec avis de réception en date du 10 Mars 2023 se sont réunis ce Mercredi 05 Avril 2023 à 17 H 30 en Assemblée Générale dans les Bureaux du Syndic : 7 Bd du Parc Impérial 06000 NICE.

Après émargement de la feuille de présence, vérification des pouvoirs et des votes par correspondance, il est constaté :

COPROPRIETAIRES PRESENTS: (2000/10000)
COMIOTTO Simoné (980), CREPIN (1020)

COPROPRIETAIRES REPRESENTES: (0/10000)

COPROPRIETAIRES ABSENTS: (8000/10000)
ANFOSSO RENE/SERVICE DOM (980), BARBUT (980), BRADOSCHE M et/ou MM URE (1020), COCO (30), GAVOTTI (20), GIULIANO (980), ILIAS (1000), MANDUCA Stéphane (980), MUCCI MARCO ENRICO (1005), NGUYEN Thi Lan Phuong (1005)

Les Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance réunissant 2.000°/10.000°, toutes les décisions prises lors de cette réunion sont valables et exécutoires pour tous les Copropriétaires. L'Assemblée peut valablement délibérer et il est passé à l'étude des questions inscrites à l'Ordre du Jour.

- ORDRE DU JOUR -

1. Nomination de la Présidence de séance, des scrutateurs, du secrétaire et des Vérificateurs aux Comptes.
Présidence de la séance : Madame CREPIN.

La présidence de la séance est élue à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.000°/10.000°.

Premier Scrutateur : Monsieur COMIOTTO -

La candidature du premier scrutateur est approuvée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.000°/10.000°.

Secrétaire : Monsieur SALMON -

La candidature du secrétaire de séance est approuvée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.000°/10.000°.

Le président, les scrutateurs et le secrétaire de l'assemblée ont procédé à la certification de la feuille de présence. Puis le président a rappelé aux copropriétaires l'ordre du jour, conforme à la convocation.

Vérificateurs aux Comptes :

Monsieur COMIOTTO,
Madame CREPIN.

Chaque candidature est approuvée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.000°/10.000°.

2. Lecture du Procès Verbal de la dernière Assemblée Générale

Chaque Copropriétaire a reçu un exemplaire du Procès Verbal de la dernière Assemblée Générale. Le Syndic précise qu'à la suite de cette diffusion, aucune action en nullité n'a été entreprise dans les délais impartis par l'Article 42.



.../...

3. Exercice clôturé.

Approbation des Comptes de l'Exercice du 1 janvier 2022 au 31 décembre 2022.

L'assemblée générale, vu les articles 11, 1^o du décret du 17 mars 1967 et 18, alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, après en avoir délibéré et constatant que les pièces nécessaires à la validité de leur décision ont bien été notifiées, approuve, dans leur intégralité et sans réserve, en leur teneur et présentation, les comptes du syndicat des copropriétaires de l'exercice du 1 janvier 2022 au 31 décembre 2022 ainsi que la répartition qui en a été faite entre les lots.

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.000°/10.000°.

Quitus à donner au Syndic.

A l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.000°/10.000°, quitus est donné au Syndic pour sa gestion administrative et comptable du 1 janvier 2022 au 31 décembre 2022.

4. Prévisions budgétaires et Appels de Fonds pour les couvrir à la somme de 13.200 € pour l'exercice suivant.

L'assemblée générale, vu les articles 11, 7^o du décret du 17 mars 1967 et 14-1 et 18, alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, après en avoir débattu approuve les prévisions budgétaires et Appels de Fonds, hors travaux, pour l'exercice suivant, soit la somme de 13.200 €. Elle reconnaît que le budget était joint à la convocation. Cette provision sera appelée par quart en début de chaque trimestre et sera exigible dès le premier jour.

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.000°/10.000°.

5. Désignation du Syndic et approbation de son Mandat.

A l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.000°/10.000°, il est décidé de désigner la SARL Cabinet SALMON, dont le siège social est 7 Bd du Parc Impérial Nice (carte professionnelle Syndic numéro 0605 2016 000 009 050, délivrée par la CCI des Alpes Maritimes), en qualité de syndic de la Copropriété, à compter de ce jour, pour une durée de deux ans et jusqu'au 30 juin 2025 inclus. Les conditions du présent mandat sont fixées dans le contrat joint à la convocation de cette assemblée générale.

Le syndic rappelle que le compte bancaire de la copropriété est ouvert auprès de la MONTE PASCHI BANQUE, agence de NICE 13 rue Alphonse KARR. Les références du compte sont portées sur le décompte individuel de chaque copropriétaire.

La présidence de séance de la présente Assemblée générale est mandatée pour signer le nouveau contrat de syndic.

6. Communication du syndic sur la procédure en recouvrement de charges à l'encontre de la succession de M.ANFOSSO.

Le syndic a fait délivrer au service des domaines en charge un commandement de payer. Le dossier a été confié à Me BENHAMOU Marcel, avocat, pour assignation devant le Tribunal Judiciaire de Nice. L'assignation a été délivrée, une audience présidentielle s'est tenue le 17 septembre 2021. L'affaire a été fixée à plaider à l'audience du 28 octobre 2022.

Le syndic rappelle la décision du tribunal condamnant le Service du Domaine, en sa qualité de curateur à la succession vacante de M. René ANFOSSO, à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé 90 boulevard Gambetta à Nice la somme de **12.062,02 euros** de charges de copropriété ainsi que la somme de 1.200 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile. Lors de la signification du commandement de payer auprès des services des domaines, ces derniers informent n'avoir la possibilité de payer les charges de copropriétés faute de fonds disponible. En parallèle, une procédure d'expulsion du squatteur M. GHEDIR Saïd est en cours depuis le 07 juillet 2021. Ordonnance d'expulsion ayant été délivrée, le Cabinet ROUILLOT, représentant les domaines, va diligenter une procédure de saisie immobilière dans ce dossier à l'encontre de Monsieur ANFOSSO très prochainement.

Ce dernier a d'ores et déjà été autorisé par ordonnance du juge en ce sens.

Le syndicat des copropriétaires ne peut donc entamer une procédure de saisie.

Le syndicat des copropriétaires, toutefois, interviendra dans la procédure de saisie es qualité de créancier inscrit suite à l'inscription de l'hypothèque judiciaire.

L'assemblée générale prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement

de la procédure lors de chaque assemblée générale et confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

7. Conformément aux dispositions de la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite Loi ELAN, décision de procéder à l'adaptation du règlement de copropriété et de mandater M. Herman, afin d'établir le projet de mise en conformité. Proposition ci-jointe.

Le syndic rappelle à l'assemblée que pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1^{er} juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. L'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes.

Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (majorité de l'article 24 de la Loi du 10 juillet 1965). **Les copropriétaires disposeront donc d'un document unique parfaitement lisible, ce qui correspond à l'objectif premier du législateur.**

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de ne pas procéder à l'adaptation du règlement de copropriété conformément aux dispositions de la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite Loi ELAN.

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.000°/10.000°.

8. TRAVAUX

a. Décision de procéder aux travaux de réparation des marches et contres marches cassées. Devis BPA ci-joint.

A l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.000°/10.000°, il est décidé de procéder aux travaux de réparation des marches et contres marches cassées et de sceller les marches et contre marches. Les travaux sont souhaités dans les meilleurs délais.

Choix de l'entreprise

A l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.000°/10.000°, il est décidé de retenir la proposition de l'entreprise BPA d'un montant TTC de 4.169 €.

Délégation au Conseil Syndical

Cette question devient sans objet.

Honoraires sur travaux

Le syndic rappelle les dispositions de la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et précise que seuls les travaux mentionnés à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

A l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.000°/10.000°, il est décidé d'autoriser le Cabinet SALMON à percevoir les honoraires sur travaux en application des dispositions légales ci-dessus rappelées, soit 136,44 € TTC.

Financement par appel de fonds

A l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.000°/10.000°, il est décidé de que les fonds appelés au titre des travaux relevant de l'article 44 du décret du 17 mars 1967 seront appelés comme suit : 100% au 1^{er} mai 2023, déduction faite du fonds de travaux.

Financement par le fonds de travaux (900 €)

A l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.000°/10.000°, il est décidé vu l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 d'utiliser le fonds de travaux.

b. Décision de procéder à la réalisation du Diagnostic Technique Général pour étudier les possibilités et la réalisation de travaux avec constitution d'un dossier de subvention. Propositions AETHERM et JAUSSEIN ci-jointes.

Le syndic rappelle que le projet de Plan Pluriannuel de Travaux deviendra progressivement obligatoire avec la loi Climat et Résilience. Le projet de Plan Pluriannuel de travaux reprend les informations du DTG (Diagnostic Technique Général) et s'appuie sur une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble tout comme le DPE ou l'Audit Energétique, en fonction de la taille de la copropriété. Ces informations permettent de recenser les travaux à effectuer, nécessaire à la sauvegarde de l'immeuble, et à la réalisation d'économies d'énergie.



Le Diagnostic Technique Général (DTG) comporte :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- Une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble),
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique,
- Une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

Il est décidé de reporter la réalisation du Diagnostic Technique Général pour étudier les possibilités et la réalisation de travaux avec constitution d'un dossier de subvention.

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 2.000°/10.000°.

Financement par appel de fonds

Cette question devient sans objet.

Financement par le fonds de travaux (900 €)

Cette question devient sans objet.

9. Survol des questions concernant l'entretien de l'immeuble.

- Demander à l'entreprise de nettoyage d'améliorer ses prestations. De retirer systématiquement les encombrants dans les parties communes.
-

L'ordre du jour étant épuisé, la présidence lève la séance à 19 h 25.

De tout ce que dessus, il a été dressé procès-verbal inscrit au registre des procès verbaux d'assemblée générale, conformément à l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

La Présidence

Le Scrutateur

Le Secrétaire

Suivent les signatures.

POUR COPIE CONFORME : LE SYNDIC

NOTA :

Un exemplaire du Procès Verbal de cette Assemblée sera notifié à chaque Copropriétaire opposant ou défaillant par pli recommandé avec avis de réception. Loi du 10 juillet 1965 - Chapitre V - Article 42 - Alinéa 2 et Décret n° 67.223 du 17 mars 1967 - Article 18.

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »



CABINET SALMON
SYNDIC LOCATION TRANSACTION
7 Bd du Parc Impérial 06000 NICE

COMMUNAUTE IMMOBILIERE
90 GAMBETTA
90 Boulevard GAMBETTA
06000 NICE

ASSEMBLEE GENERALE DU MERCREDI 16 MARS 2022 A 17 H 30
PROCES - VERBAL

Les Copropriétaires de l'Immeuble « 90 GAMBETTA » 06000 NICE convoqués par lettre recommandée avec avis de réception en date du 17 février 2022 se sont réunis ce MERCREDI 16 MARS 2022 à 17 H 30 en Assemblée Générale dans les Bureaux du Syndic : 7 Bd du Parc Impérial 06000 NICE.

Après émargement de la feuille de présence, vérification des pouvoirs et des votes par correspondance, il est constaté :

COPROPRIETAIRES PRESENTS: (980/10000)
COMIOTTO Simoné (980)

COPROPRIETAIRES REPRESENTES: (0/10000)

COPROPRIETAIRES ABSENTS: (9020/10000)
ANFOSSO SYLVAIN (1020), ANFOSSO RENE/SERVICE DOM (980), BARBUT (980), BRADOSCHE M et/ou MM URE (1020), COCO (30), GAVOTTI (20), GIULIANO (980), ILIAS (1000), MANDUCA Stéphane (980), MUCCI MARCO ENRICO (1005), NGUYEN Thi Lan Phuong (1005)

Les Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance réunissant 980°/10.000°, toutes les décisions prises lors de cette réunion sont valables et exécutoires pour tous les Copropriétaires. L'Assemblée peut valablement délibérer et il est passé à l'étude des questions inscrites à l'Ordre du Jour.

- ORDRE DU JOUR -

1. Nomination de la Présidence de séance, des scrutateurs, du secrétaire, des Vérificateurs aux Comptes et du Conseil Syndical.

Présidence de la séance : Monsieur COMIOTTO.

La présidence de la séance est élue à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 980°/10.000°.

Secrétaire : Monsieur SALMON -

La candidature du secrétaire de séance est approuvée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 980°/10.000°.

Le président et le secrétaire de l'assemblée ont procédé à la certification de la feuille de présence. Puis le président a rappelé aux copropriétaires l'ordre du jour, conforme à la convocation.

Vérificateurs aux Comptes :

Monsieur COMIOTTO.

Chaque candidature est approuvée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 980°/10.000°.

Conseil Syndical, sont candidats :

Madame NGUYEN,

Madame URECHE,

Monsieur COMIOTTO.

Chaque candidature est approuvée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 980°/10.000°.

Durée du Conseil Syndical : deux ans.



2. Lecture du Procès Verbal de la dernière Assemblée Générale

Chaque Copropriétaire a reçu un exemplaire du Procès Verbal de la dernière Assemblée Générale. Le Syndic précise qu'à la suite de cette diffusion, aucune action en nullité n'a été entreprise dans les délais impartis par l'Article 42.

3. Exercice clôturé.

Approbation des Comptes de l'Exercice du 1 janvier 2021 au 31 décembre 2021.

L'assemblée générale, vu les articles 11, 1^o du décret du 17 mars 1967 et 18, alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, après en avoir délibéré et constatant que les pièces nécessaires à la validité de leur décision ont bien été notifiées, approuve, dans leur intégralité et sans réserve, en leur teneur et présentation, les comptes du syndicat des copropriétaires de l'exercice du 1 janvier 2021 au 31 décembre 2021 ainsi que la répartition qui en a été faite entre les lots.

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 980°/10.000°.

Quitus à donner au Syndic.

A l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 980°/10.000°, quitus est donné au Syndic pour sa gestion administrative et comptable du 1 janvier 2021 au 31 décembre 2021.

4. Prévisions budgétaires et Appels de Fonds pour les couvrir à la somme de 12.000 € pour l'exercice suivant.

L'assemblée générale, vu les articles 11, 7^o du décret du 17 mars 1967 et 14-1 et 18, alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965, après en avoir débattu approuve les prévisions budgétaires et Appels de Fonds, hors travaux, pour l'exercice suivant, soit la somme de 12.000 €. Elle reconnaît que le budget était joint à la convocation. Cette provision sera appelée par quart en début de chaque trimestre et sera exigible dès le premier jour.

Résolution adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 980°/10.000°.

5. Communication du syndic sur la procédure de recouvrement de charges sur la succession ANFOSSO représentée par le service des Domaines (Trésor Public).

Le syndic a fait délivrer au service des domaines en charge un commandement de payer. Le dossier a été confié à Me BENHAMOU Marcel, avocat, pour assignation devant le Tribunal Judiciaire de Nice. L'assignation a été délivrée, une audience présidentielle s'est tenue le 17 septembre 2021. A l'audience de mise en état du 25 février 2022 l'affaire a été fixée à plaider à l'audience du 6 septembre 2022. Le compte présente à ce jour un débit de 12.033 €.

A l'unanimité des Copropriétaires ayant voté par correspondance, soit 980°/10.000°, il est décidé d'autoriser le syndic en exercice à engager à la requête du syndicat, une procédure de saisie immobilière des lots 911 appartenant à la succession ANFOSSO René dès lors qu'il aura été constaté que la tentative d'exécution de décision de justice est demeurée vaine. Pour ce faire, le syndic pourra solliciter des avocats et huissiers de son choix pour toutes mesures utiles à la saisie, notamment d'obtenir toute condamnation utile ou complémentaire à l'encontre de succession ANFOSSO René par devant quelle que juridiction que ce soit.

Le syndic conseille de fixer cette mise à prix à un montant suffisamment faible pour éviter tout risque à ce sujet et à un montant suffisamment attractif de nature à attirer un grand nombre d'enchérisseurs. En effet, la valeur du bien sera fonction de son état et de son occupation au jour de la vente qui sont autant de critères non maîtrisés à ce jour. Ainsi, il est proposé que la mise à prix soit fixée à un montant situé entre le quart et la moitié de la valeur réelle des lots saisis.

L'article 2206 du Code Civil précise que le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant. Compte tenu du risque de rester adjudicataire d'office du bien saisi, l'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix à 30.000 €.

L'assemblée générale prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale et confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.



6. TRAVAUX/ENTRETIENS

a. Décision de souscrire un contrat de curage, détartrage et entretien des réseaux des eaux usées, eaux vannes et eaux pluviales. Propositions HYDROSONIC pour 3 ou 5 ans ci jointes (pour mémoire l'intervention ponctuelle est proposée au prix de 649 € TTC).

A l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 980°/10.000°, il est décidé de souscrire un contrat de curage, détartrage et entretien des réseaux des eaux usées, eaux vannes et eaux pluviales. Les travaux sont souhaités dans les meilleurs délais.

Choix de l'entreprise

A l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 980°/10.000°, il est décidé de retenir la proposition de l'entreprise HYDROSONIC pour une durée de trois ans et un montant TTC de 858 € annuel.

Honoraires sur travaux

A l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 980°/10.000°, il est décidé d'autoriser le Cabinet SALMON à percevoir les honoraires sur travaux en application des dispositions légales ci-dessus rappelées, soit 84,24 € TTC.

Financement par appel de fonds

A l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 980°/10.000°, il est décidé de que les fonds appelés au titre des travaux relevant de l'article 44 du décret du 17 mars 1967 seront appelés comme suit : 100% au 1^{er} juillet sur trois années.

Financement par le fonds de travaux (450 € disponibles).

A l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 980°/10.000°, il est décidé vu l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 de pas utiliser le fonds de travaux.

b. Suite au remplacement des pics à pigeons sous la fenêtre du lot de M. BARBUT par les Ets STAN, sans accord du syndic ou du Conseil Syndical, décision d'approuver les travaux réalisés et de régler la facture correspondante d'un montant de 682€ TTC. Facture STAN ci-jointe.

Principe des travaux

A l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 980°/10.000°, il est décidé de procéder au règlement de la facture des Ets STAN d'un montant de 682 € TTC.

Honoraires sur travaux

Le syndic offre les honoraires sur travaux.

Financement par appel de fonds

A l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 980°/10.000°, il est décidé de que les fonds appelés au titre des travaux relevant de l'article 44 du décret du 17 mars 1967 seront appelés comme suit : 100% au 1^{er} juillet 2022.

Financement par le fonds de travaux (450 € disponibles).

A l'unanimité des Copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, soit 980°/10.000°, il est décidé vu l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 de ne pas utiliser le fonds de travaux.

7. Survol des questions concernant l'entretien de l'immeuble.

- Intervenir auprès de l'entreprise de nettoyage pour demander d'améliorer le nettoyage de la cage d'escalier.

L'ordre du jour étant épuisé, la présidence lève la séance à 19 h 10.

De tout ce que dessus, il a été dressé procès-verbal inscrit au registre des procès verbaux d'assemblée générale, conformément à l'article 17 du décret du 17 mars 1967.

La Présidence

Le Secrétaire

Suivent les signatures.

POUR COPIE CONFORME : LE SYNDIC



.../...



NOTA :

Un exemplaire du Procès Verbal de cette Assemblée sera notifié à chaque Copropriétaire opposant ou défaillant par pli recommandé avec avis de réception. Loi du 10 juillet 1965 - Chapitre V - Article 42 - Alinéa 2 et Décret n° 67.223 du 17 mars 1967 - Article 18.

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »



CABINET SALMON

90 GAMBETTA
90 Boulevard GAMBETTA
NICE

CARNET D'ENTRETIEN

Article 18 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000

Cet Immeuble est administré par le **CABINET SALMON SARL**
7, Boulevard du Parc Impérial
06000 NICE

NUMERO DE CARTE PROFESSIONNELLE : 0605 2016 000

Nettoyage SARL F.P.E. 06.09.69.17.79 9

ASSURANCE

Code : GUIZO (5 lettres) Assurance 9
Nom : SARL PACTES CABINET GUIZOL
Adr. : 34 Rue Gioffredo 06000 NICE
Contrat n° AH902992
Cie : GENERALI
Date contrat : 22 Octobre 2007
 Protection juridique Cie PJ0
Echeance 01/Jan/2014



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AA9-297-789

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 25/04/2024



90 bd gambetta
06000 Nice

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		90 GAMBETTA	
Adresse de référence de la copropriété		90 bd gambetta 06000 Nice	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	17/08/2017	Numéro d'immatriculation	AA9-297-789
Date du règlement de copropriété	23/03/1945	N° SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	CABINET SALMON de numéro SIRET 38831961800020
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	7 BOULEVARD DU PARC IMPERIAL 06000 NICE
Numéro de téléphone	0497114555

ORGANISATION JURIDIQUE

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

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	17
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	10
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	Avant 1949 1923
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	Non
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	Sans objet

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	0

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2023
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2023
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	24/04/2024
Charges pour opérations courantes	15 701 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	5 680 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	4 798 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	17 085 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	2
Montant du fonds de travaux	300 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 25/04/2024,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ATTESTATION DE MISE A JOUR ANNUELLE

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé « **90 GAMBETTA** » demeurant à :

90 bd gambetta 06000 Nice

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

AA9-297-789

a été mis à jour en ce qui concerne les données financières relatives à l'exercice comptable clos le **31/12/2023**, et pour lequel les comptes ont été approuvés en assemblée générale des copropriétaires le **24/04/2024**.

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **25/04/2024**

Le teneur du registre des copropriétés



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Déclaration annuelle de mise à jour

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

La présente déclaration est datée du **25/04/2024 18:53:45** et concerne la copropriété dénommée « **90 GAMBETTA** » sis :

90 bd gambetta 06000 Nice

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AA9-297-789**.

Elle a été établie par :

CABINET SALMON, de numéro SIRET **38831961800020**

7 BOULEVARD DU PARC IMPERIAL

06000 NICE

Numéro d'identification de télédéclarant : **207**

en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

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

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : **Non**

Date de début de mandat/mission : **07/04/2023**

Date de fin de mandat/mission : **01/07/2025**

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : **23/03/1945**

SIRET de la copropriété : **Non renseigné**

Références cadastrales :

Code postal	Commune	Code INSEE	Préfixe	Section	Parcelle
06000	NICE	06088	000	LT	0361

Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : **Non**

Syndicat coopératif : **Non**

Type de syndicat : **syndicat principal**

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

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
17	10	10	0

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

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

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

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

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

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

Ordonnance de carence : **Non**

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

DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : **Non**

Date de début de l'exercice comptable : **01/01/2023**

Date de fin de l'exercice comptable : **31/12/2023**

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : **24/04/2024**

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : 15 701 €

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : 5 680 €

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : 4 798 €

Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : 17 085 €

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : 2

Montant du fonds de travaux : 300 €

Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : Non

DONNEES TECHNIQUES

Nombre total de bâtiments : 1, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
0	0	0	0	0	0	0	1

Période de construction : Avant 1949

Année de construction : 1923

Réalisation du Plan pluriannuel desTravaux : Non

Date d'adoption du Plan Pluriannuel desTravaux : Sans objet

Chauffage :

Type	Individuel	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet
------	------------	------------------	------------	------------------	------------

Nombre d'ascenseurs : 0

Bureau d'Etudes Prévention Protection Incendie

B.P. 2051 - 06101 Nice Cedex 2 - Tél. : 04 92 09 70 19 - Fax : 04 93 98 68 11

E-Mail : sif.france@wanadoo.fr

Nos réf. : A2814EM.

ATTESTATION DE RESULTAT

Conformément à la Législation sur l'Amiante
Décret numéro 96-97 du 07 Février 1996 - Article 2.

Recherche de la présence de Calorifugeage, Flocage et Faux-Plafonds susceptibles de contenir de l'Amiante.

Notre Service a effectué le 26 Août 1999 les recherches nécessaires dans toutes les parties communes de l'Immeuble bâti situé :

**« IMMEUBLE »
90, BOULEVARD GAMBETTA
06000 NICE.**

Après avoir effectué ces recherches dans le respect de la législation en vigueur à ce jour, nous attestons en tant que Technicien Qualifié de la Construction, de **l'absence de Calorifugeage, Flocage et Faux-Plafonds susceptibles de contenir de l'Amiante.**

Fait à Nice, le 6 Septembre 1999.

MISSION AMIANTE
D.P.
E.P.R. 90
0 7 1
Tél.
SIRET 317 959 625 00052 - APE 202K

IMPORTANT : Attestation à tenir à la disposition des Occupants de l'Immeuble bâti, ainsi que, le cas échéant, des Inspecteurs du Travail et des Agents du Service de Prévention des Organismes de Sécurité Sociale.

Technicien de la Construction ayant contracté une Assurance Professionnelle pour la mission de recherche de présence de Calorifugeages, Flocages et Faux plafonds pouvant contenir de l'AMIANTE

S.A. au capital de 1 Million de Frs - SIRET 317 959 625 00052 - Code APE 202 K

Bureau d'Etudes Prévention Protection Incendie

*Expertises, rapports et mises en conformités, selon normes AFNOR,
règles des ASSURANCES et prescriptions Centre National Matériel Incendie et Sécurité*

B.P. 2051 - 06101 Nice Cedex 2 - Tél. : 04 92 09 70 19 - Fax : 04 93 98 68 11

NOS REF : SEPTEMBRE 1999/4676LL.

RAPPORT DE SECURITE

Pour l'Immeuble :

**« IMMEUBLE »
90 , BOULEVARD GAMBETTA
06000 NICE.**

Représenté par le :

**CABINET G.T.I.M.
7, BOULEVARD DU PARC IMPERIAL
06300 NICE.**

Fait à Nice, le : 26 Août 1999.

Rédacteur du présent Rapport : Frédéric ROMERO.

...1...

FORMATION DE NOTRE PERSONNEL AU CENTRE NATIONAL DE PRÉVENTION ET PROTECTION

*Tout ce qui concerne l'entretien, la protection et la sécurité immobilière et industrielle, électrique, électronique,
automatisme et mécanique, les plans d'évacuation, la signalisation et l'ignifugation.
Blocs d'éclairage de secours, colonnes d'incendie, portes coupe feu, trappes de désenfumage.*

Bureau d'Etudes Prévention Protection Incendie

Expertises, rapports et mises en conformités, selon normes AFNOR,
règles des ASSURANCES et prescriptions Centre National Matériel Incendie et Sécurité

B.P. 2051 - 06101 Nice Cedex 2 - Tél. : 04 92 09 70 19 - Fax : 04 93 98 68 11

NOS REF : SEPTEMBRE 1999/4676LL.

Pour l'Immeuble :

« IMMEUBLE »
90 , BOULEVARD GAMBETTA
06000 NICE.

Emplacements	Oui / Non	En conformité	Observations
<u>Chaufferies collectives :</u> (Article 20 – Arrêté du 23.06.78.) - Fuel - Gaz - Electrique	Oui / Non	Oui / Non	Nombre brûleurs : 1 2 3 4 Nombre Issues : 1 2 + Nombre Extincteurs Portatifs : 1 2 3 4 + Nombre Extincteurs Automatiques : 1 2 3 4 +
<u>Parcs de Stationnement couverts :</u> (Article 96 – Arrêté du 31.01.86 modifié).	Oui / Non	Oui / Non	Nombre de niveaux : 1 2 3 4 5 6 + Nombre Total emplacements : -15 +15 +30 +45 + Nombre Extincteurs Portatifs : 1 2 3 4 5 6 +
<u>Machineries Ascenseurs :</u> (Décret N° 62.1454 du 14.11.62 – Article 42/4).	Oui / Non	Oui / Non	Nombre de machineries : 1 2 3 4 5 + Emplacements : Haut Bas Nombre Extincteurs Portatifs : 1 2 3 4 5 +
<u>Plans d'Intervention et d'Evacuation avec Consignes :</u> (Article 100 – Arrêté du 31.01.86 du Code de la Construction et l'Habitation – Arrêté du 18.09.73 – Norme NF S 60.303 de 09/87).	Oui / Non	Oui / Non	Nombre de Plans : 1 2 3 4 5 + Emplacements : Rez-de-chaussée Garages Sas
<u>Locaux Vide-Ordures :</u> (Article R.123.2 et 123.1 Chapitre III du Code de la Construction et de l'Habitation – Articles R.232.12 et L.212.1 du Code du Travail).	Oui / Non	Oui / Non	Nombre de locaux : (1) 2 3 4 5 + Emplacements : Rez-de-chaussée Sous-sol Annexe Nombre Extincteurs Portatifs : (1) 2 3 4 5 +
<u>Local Piscine :</u>	Oui / Non	Oui / Non	Nombre d'Extincteurs Portatifs : 1 2 +
<u>Escaliers :</u> (Fiche de synthèse du CNPP de Mars 1972).	Oui / Non	/	Nombre d'escaliers (1) 2 3 4 5 + Enclouonnés Non Enclouonnés Nombre Extincteurs Portatifs : 1 2 3 4 5 +

...2...

FORMATION DE NOTRE PERSONNEL AU CENTRE NATIONAL DE PRÉVENTION ET PROTECTION

Tout ce qui concerne l'entretien, la protection et la sécurité immobilière et industrielle, électrique, électronique, automatisme et mécanique, les plans d'évacuation, la signalisation et l'ignifugation.
Blocs d'éclairage de secours, colonnes d'incendie, portes coupe feu, trappes de désenfumage.

Bureau d'Etudes Prévention Protection Incendie

Expertises, rapports et mises en conformités, selon normes AFNOR,
règles des ASSURANCES et prescriptions Centre National Matériel Incendie et Sécurité

B.P. 2051 - 06101 Nice Cedex 2 - Tél. : 04 92 09 70 19 - Fax : 04 93 98 68 11

NOS REF : SEPTEMBRE 1999/4676LL.

Pour l'Immeuble :

« IMMEUBLE »

90 , BOULEVARD GAMBETTA
06000 NICE.

Matériel	Oui / Non	Observations
<u>Blocs Autonomes d'Eclairage de Sécurité :</u> (Article 101 - Titre VIII - Arrêté du 31.01.86)	Oui / Non	Nombre de blocs : Emplacements : Etages Sous-sol Locaux Techniques
<u>Colonnes Sèches / Colonnes Humides :</u> (Article 101 - Titre VIII - Arrêté du 31.01.86)	Oui / Non	Nombre de Colonnes : 1 2 3 4 5 6 + Nombre de Sorties par niveaux : 1 2 3
<u>Robinets d'Incendie Armés :</u> (Article MS 15 du Code de la Construction et de l'Habitation)	Oui / Non	Nombre de Robinets : 1 2 3 4 5 6 + Emplacements : Etages Sous-sol M. Ascenseur
<u>Exutoires de Désenfumage :</u> (Article 101 - Titre VIII - Arrêté du 31.01.86)	Oui / Non	Nombre d'Exutoires : 1 2 3 4 5 6 + Type : Tirez-Lachez CO ² Naturel
<u>Détection Incendie :</u> (Article 95 - Arrêté du 31.01.86)	Oui / Non	Emplacement de la Centrale : Loge Gardien Etages Sous-sol Local Technique
<u>Alarme Incendie :</u> (Article 101 - Titre VIII - Arrêté du 31.01.86)	Oui / Non	Emplacement du Boîtier d'Alarme : Loge Gardien Etages Sous-sol Local Technique

...3...

FORMATION DE NOTRE PERSONNEL AU CENTRE NATIONAL DE PRÉVENTION ET PROTECTION

Tout ce qui concerne l'entretien, la protection et la sécurité immobilière et industrielle, électrique, électronique, automatisme et mécanique, les plans d'évacuation, la signalisation et l'ignifugation.

Blocs d'éclairage de secours, colonnes d'incendie, portes coupe feu, trappes de désenfumage.

Bureau d'Etudes Prévention Protection Incendie

Expertises, rapports et mises en conformités, selon normes AFNOR,
règles des ASSURANCES et prescriptions Centre National Matériel Incendie et Sécurité

NOS REF : **B.P. 2051, 06101 Nice Cedex 2 - Tél. : 04 92 09 70 19 - Fax : 04 93 98 68 11**
SEPTEMBRE 1999/4876LL

Pour l'Immeuble :

« IMMEUBLE »
90 , BOULEVARD GAMBETTA
06000 NICE.

Matériel	Oui / Non	Observations
Registre de Sécurité : (Article R.123.2 et 123.51 - Titre II - Chapitre III du Code de la Construction et de l'Habitation)	Oui / Non	Suivi : Oui Non
Bacs à Sable : (Article 20 - Arrêté du 23.06.78)	Oui / Non	Nombre de Bacs : 1 2 3 4 + Conformes : Oui Non Sable à changer : Oui Non Pelles à prévoir : Oui Non Nombre : 1 2 3 Emplacements : Chaufferie Garages
Hydrants (Poteaux d'Incendie) :	Oui / Non	Nombre de Poteaux Incendie : 1 2 3 4 5 + Nombre de Bouches Incendie : 1 2 3 4 5 +
Signalisations Normalisées : (Articles R.123.51 - Titre II - Chapitre III du Code de la Construction et de l'Habitation)	Oui / Non	Emplacements : Extincteurs Chaufferie Blocs Autonomes
Coffrets Extincteurs (Guérites) :	Oui / Non	Nombre de Guérites : 1 2 3 4 5 6 + Conforme : Oui Non Emplacements : Chaufferie Garages Autres

...4...

FORMATION DE NOTRE PERSONNEL AU CENTRE NATIONAL DE PRÉVENTION ET PROTECTION

Tout ce qui concerne l'entretien, la protection et la sécurité immobilière et industrielle, électrique, électronique,
automatisme et mécanique, les plans d'évacuation, la signalisation et l'ignifugation.

Blocs d'éclairage de secours, colonnes d'incendie, portes coupe feu, trappes de désenfumage.

Bureau d'Etudes Prévention Protection Incendie

*Expertises, rapports et mises en conformités, selon normes AFNOR,
règles des ASSURANCES et prescriptions Centre National Matériel Incendie et Sécurité*

B.P. 2051 - 06101 Nice Cedex 2 - Tél. : 04 92 09 70 19 - Fax : 04 93 98 68 11

NOS REF : SEPTEMBRE 1999/4676LL.

Pour l'immeuble :

« IMMEUBLE »
90 , BOULEVARD GAMBETTA
06000 NICE.

Essais périodiques des moyens de sécurité : Oui. Dernière vérification annuelle des Extincteurs effectuée en Mai 1999, par la Société K.O.

Synthèse Générale

Il convient de prévoir :

La mise en conformité incendie des locaux à risques, par :

- 1 Plan d'Evacuation avec Consignes de Sécurité Incendie, à placer au rez-de-chaussée (Conformément à l'Arrête Prefectoral du 18 Septembre 1973 et à la norme NF S 60.303 de Septembre 1987).

Il est conseillé de prévoir :

- La mise en place d'Extincteurs Eau Pulverisée 6 litres dans les étages (à savoir : 4 étages) en protection de la cage d'escaliers.

Observations particulières : /

...5...

**BUREAU D'ETUDES PREVENTION
PROTECTION INCENDIE**
B.P. 2051
06101 NICE CEDEX 2
Tél. 04 93 84 99 05 - Fax 04 93 98 68 11
SIRET 317 959 625 00052 - APE 292K

FORMATION DE NOTRE PERSONNEL AU CENTRE NATIONAL DE PRÉVENTION ET PROTECTION

*Tout ce qui concerne l'entretien, la protection et la sécurité immobilière et industrielle, électrique, électronique, automatisme et mécanique, les plans d'évacuation, la signalisation et l'ignifugation.
Blocs d'éclairage de secours, colonnes d'incendie, portes coupe feu, trappes de désenfumage.*

PALAZZI

Cabinet d'Expertises Immobilières

Certificat de surface «Loi Carrez » - Diagnostic «Amiante » - Diagnostic «Plomb »
Etat parasitaire (Termites...) - Diagnostic Technique - Etat des lieux - Avis de valeur - Plan

Copropriété immobilière « 90 Gambetta »

Immeuble sis à NICE (06000) – 90, boulevard Gambetta
Parties communes

ETAT DES RISQUES D'ACCESSIBILITÉ AU PLOMB

Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 – Articles L. 32-1 à 5 du Code de la Santé Publique
Décrets 99-483 et 484 du 9/06/99 - Arrêté du 12/07/99 - Circulaire du 30/08/99

Valable un an à dater des présentes.

Ré: Description du bien ayant fait l'objet de l'état des risques d'accessibilité au plomb :
Immeuble comprenant : 1 rez-de-chaussée, 4 étages, 1 R-1, 1 cage d'escalier, combles
(inaccessibles : pas de clefs)

Pièces constituant le rapport : Etat des risques, note d'information générale, mesures en annexes

Nombre de pages du rapport : 5 + tableau annexé (2 pages)

Nom du technicien ayant effectué le contrôle : Hassan BELKACEM

Responsabilité du Cabinet Palazzi : Ce document n'est pas un diagnostic technique (solidité, salubrité, ...) ; il n'engage pas notre responsabilité en dehors du cadre précis de notre mission (cf. ci-dessous)

Si les contrôles révèlent la présence de surface contenant du plomb à une teneur supérieur ou égale à 1 mg Pb/cm², seuil de présence significative de plomb fixé par l'arrêté du 12 Juillet 1999, selon l'article R.32-12 du Code de la Santé Publique, le propriétaire doit communiquer l'état des risques d'accessibilité aux occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concerné et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble. Cette communication consiste à transmettre une copie complète du présent document, annexes comprises.

Conformément à l'article R-32-12 du Code de la Santé Publique, cet état de risques d'accessibilité doit également être tenu à disposition des agents ou services mentionnés aux articles L 772 et L 795-1, ainsi que, le cas échéant, aux inspecteurs du travail et aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale.

Selon les articles L.1334-5 et R.32-12 du Code de la Santé Publique, lorsque l'état annexé à l'acte authentique qui réalise ou constate la vente révèle une accessibilité au plomb, le vendeur ou son mandataire en informe le préfet en lui transmettant une copie de l'état des risques.

Sur la base des mesures effectuées, nous soussignés, SARL Palazzi, attestons que l'état des risques à révélé :

PRESENCE DE REVETEMENTS CONTENANT DU PLOMB : OUI
RISQUE D'ACCESSIBILITE : PALAZZI OUI

A Nice, le 06 mai 2004
Claude HERMAN

107, Quai des Etats Unis, 06300 NICE
Tél. 04.93.62.82.66 - Fax 04.93.62.36.97
17/19, Rue Paul Morillot, 06500 MENTON
Tél. 04.93.41.55.45 - Fax 04.93.41.55.46

Palazzi.1@wanadoo.fr
RCS NICE B 378 238 497

Assurance Responsabilité Professionnelle : Mutuelles du Mans n° 112.435.598

107 Quai des Etats Unis, 06300 NICE - Tél. 04 93 62 82 66 - Fax 04 93 62 36 97
17/19 Rue Paul Morillot, 06500 MENTON - Tél. 04 93 41 55 45 - Fax 04 93 41 55 46
E-Mail : Palazzi.1@wanadoo.fr

S.A.R.L. au capital de 7 622.45 €. - R.C.S. Nice B 378 238 497

PALAZZI

Cabinet d'Expertises Immobilières

Certificat de surface «Loi Carrez » - Diagnostic «Amiante » - Diagnostic «Plomb »
Etat parasitaire (Termites...) - Diagnostic Technique - Etat des lieux - Avis de valeur - Plan

ETAT DES RISQUES D'ACCESSIBILITÉ AU PLOMB

Mission :

Etablissement d'un état des risques d'accessibilité au plomb.

Objet de la Mission :

La mission a pour but d'établir un état des risques d'accessibilité au plomb portant sur l'immeuble ci-avant plus amplement détaillé, conformément à la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998, aux décrets 99-483 et 99-484 du 9 juin 1999 et à l'arrêté du 12 juillet 1999.

Méthodologie :

Les mesures sont effectuées à l'aide d'un appareil portatif utilisant le principe de la fluorescence X. Le seuil de détection limite est de 0,2 mg de plomb par cm² et le seuil haut de 80 mg de plomb par cm². Les contrôles sont effectués suivant la méthodologie décrite dans la circulaire DGS/SD7C/2001/27 - UHC/QC/1 N° 2001-1 du 16-1-01 de la Direction Générale de la Santé.

L'inspection réalisée se limite au constat visuel, sans démolition, sans dépose de revêtement, ni manipulation importante du mobilier et limitée aux parties visibles et accessibles à la date de l'inspection.

Le repérage des locaux et éléments vérifiés s'effectue selon les règles suivantes :

Mur d'Entrée, Mur Gauche, Mur Face, Mur Droit (dans le sens des aiguilles d'une montre).

A l'intérieur de chaque pièce, les éléments unitaires sont repérés (face, gauche, droite...) par rapport à la face du mur par laquelle on rentre dans la pièce : Gauche, Centre, Droite, idem si plusieurs fenêtres existent dans la même pièce.

Caractérisation de l'état de conservation des revêtements :

1 - Cas de revêtements non dégradés

Un revêtement est qualifié de « non dégradé » lorsqu'il est en état neuf (aucune dégradation ou anomalie apparente ou en parfait état de conservation.

2 - Cas de revêtements dégradés

Un revêtement est qualifié de « dégradé » lorsqu'une des dégradation suivantes est identifiée, indépendamment de son étendue : fissure, cloquage, faïençage, pulvérulence, écaillage, chocs, grattage, usure...

L'étendue de la dégradation est évaluée de la façon suivante :

- Surface dégradée inférieure à 5% de la surface de l'élément : ponctuelle
- Surface dégradée représentant de 5 à 20% de la surface : étendue moyenne
- Surface dégradée représentant plus de 20% de la surface généralisée.

Présence de revêtements contenant du plomb :

Les mesures sont réalisées sur toutes les surfaces intérieures accessibles, susceptibles de supporter des revêtements à base de plomb. Lorsque le résultat de l'analyse du revêtement d'un composant du bâtiment présente une concentration en plomb supérieure au seuil réglementaire de 1 mg de plomb par cm², une note d'information générale est annexée au rapport. Conformément à l'article R.32-12 du Code de la santé Publique :

Assurance Responsabilité Professionnelle : Mutuelles du Mans n° 112.435.598

107 Quai des Etats Unis, 06300 NICE - Tél. 04 93 62 82 66 - Fax 04 93 62 36 97

17/19 Rue Paul Morillot, 06500 MENTON - Tél. 04 93 41 55 45 - Fax 04 93 41 55 46

E-Mail : Palazzi.1@wanadoo.fr

S.A.R.L. au capital de 7 622.45 €. - R.C.S. Nice B 378 238 497

 2

PALAZZI

Cette note d'information générale est annexée à tout état des risques d'accessibilité au plomb, lorsque celui-ci révèle la présence de plomb. Cet état des risques (incluant la présente information) doit être communiqué par le propriétaire aux occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concerné et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou partie de l'immeuble.

Validité :

La durée de validité du présent certificat est d'un an à compter de la date du relevé.

Information générale sur les risques liés à la présence de revêtements contenant du plomb :

Au-delà d'un certain seuil, l'ingestion de plomb provoque des troubles réversibles (anémie, plomb...) ou irréversible (atteinte du système nerveux...).

L'intoxication des jeunes enfants est provoquée essentiellement par l'ingestion de poussière ou d'écaillés de peintures provenant de la dégradation des revêtements de murs, de portes ou de montants de fenêtres.

L'intoxication peut également survenir chez les ouvriers du bâtiment et les occupants lors des travaux entrepris dans des logements anciens libérant des poussières de plomb en grande quantité.

C'est pourquoi :

- La présence de revêtements contenant du plomb dans un immeuble, même non dégradés, constitue une information qui doit être portée à la connaissance des occupants de cet immeuble et des ouvriers du bâtiment susceptible de faire des travaux sur ces revêtements.
- Une vigilance particulière devra en effet être portée à l'entretien de tels revêtements afin d'éviter leur dégradation qui pourrait être la source d'une intoxication.
- L'humidité des parois (due souvent à une ventilation déficiente ou à des infiltrations) devra être surveillée afin d'éviter un écaillage qui pourrait mettre à la portée d'enfants les écaillés de peintures.
- Afin d'éviter la dissémination de poussières ou d'écaillés, les occupants et les ouvriers du bâtiment devront prendre des précautions lorsque des travaux (perçage, ponçage...) seront exécutés (y compris dans le cadre d'une activité de bricolage).
- Si des revêtements contenant du plomb sont dégradés et que l'immeuble est occupé, en particulier par des enfants, des mesures doivent nécessairement être prises pour remédier à cette situation et supprimer le risque d'intoxication (travaux de recouvrement ou d'enlèvement des revêtements contenant du plomb).
- Afin d'éviter la dissémination de poussière ou d'écaillés, les occupants et les ouvriers du bâtiment devront prendre des précautions lorsque des travaux seront exécutés. En attendant la réalisation de travaux, un nettoyage humide fréquent des sols sera réalisé afin de limiter la présence de poussières ou d'écaillés de peintures dans les zones fréquentées par les enfants
- En l'absence de mesures visant à supprimer ce risque (par des travaux de recouvrement ou d'enlèvement des revêtements contenant du plomb), le propriétaire est susceptible d'engager sa responsabilité en exposant la santé d'autrui à un risque immédiat.



Assurance Responsabilité Professionnelle : Mutuelles du Mans n° 112.435.598

107 Quai des Etats Unis, 06300 NICE - Tél. 04 93 62 82 66 - Fax 04 93 62 36 97
17/19 Rue Paul Morillot, 06500 MENTON - Tél. 04 93 41 55 45 - Fax 04 93 41 55 46

E-Mail : Palazzi.1@wanadoo.fr

S.A.R.L. au capital de 7 622.45 €. - R.C.S. Nice B 378 238 497

PALAZZI

Note d'information générale sur les risques liés à la présence de revêtements contenant du plomb

Conformément à l'article R.32-12 du Code de la santé Publique :

Cette note d'information est annexée à tout état des risques d'accessibilité au plomb, lorsque celui-ci révèle la présence du plomb.

Cet état des risques (incluant la présente information) doit être communiqué par le propriétaire aux occupants de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concerné et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou partie de l'immeuble.

Nom et coordonnées de l'organisme ayant procédé à l'état des risques d'accessibilité au plomb :

S.A.R.L. PALAZZI – Le Beau Rivage – 107, quai des Etats Unis – 06300 NICE

Désignation du bien ayant fait l'objet de l'état des risques d'accessibilité au plomb :

Immeuble sis à NICE (06000) – 90, boulevard Gambetta

Parties communes

Résumé de l'état des risques d'accessibilité au plomb

Des analyses réalisées par analyseur portable à fluorescence X ont révélé une présence de plomb à un niveau supérieur à 1 mg/cm² sur les revêtements suivants :

ENTREE EXTERIEURE	CIRCULATION R-1	ESCALIER R+3
2 volets gauche	Portes	Rampe
2 grilles gauche		Plinthe
2 volets droite	ESCALIER R+1	Fenêtre
2 grille droite	Rampe	
	Plinthe	PALIER R+3
HALL D'ENTREE RDC	Fenêtre	Plinthe
Plinthe		Portes palières
Porte	PALIER R+1	
	Plinthe	ESCALIER R+4
HALL RDC	2 portes palières	Rampe
Rampe		Plinthe
Plinthe	ESCALIER R+2	Fenêtre
Porte	Rampe	
	Plinthe	PALIER R+4
ACCES R-1	Fenêtre	Plinthe
Rampe		Portes palières
Plinthe	PALIER R+2	Garde corps
Porte	Plinthe	
	Portes palières	

PALAZZI

Le relevé détaillé des mesures et observations figure dans le tableau en annexe.

Communication légale :

Au-delà d'un certain seuil, l'ingestion de plomb provoque des troubles réversibles (anémie, colique de plomb...) ou irréversibles (atteintes du système nerveux...). L'intoxication des jeunes enfants est provoquée essentiellement par l'ingestion de poussières ou écailles provenant de la dégradation des revêtements des murs, de portes ou de montants de fenêtres. L'intoxication peut également survenir chez les ouvriers du bâtiment et les occupants lors de travaux entrepris dans les logements anciens libérant des poussières de plomb en grande quantité.

C'est pourquoi :

La présence de revêtements contenant du plomb dans un immeuble, même non dégradés, constitue une information qui doit être portée à la connaissance des occupants de cet immeuble et des ouvriers du bâtiment susceptibles de faire des travaux sur ces revêtements.

Une vigilance particulière devra en effet être portée à l'entretien de tels revêtements afin d'éviter leur dégradation qui pourrait être la source d'une intoxication. L'humidité des parois (due souvent à une ventilation déficiente ou à des infiltrations) devra être surveillée afin d'éviter un écaillage qui pourrait mettre à la portée des enfants les écailles de peinture. Afin d'éviter la dissémination de poussières ou d'écailles, les occupants et les ouvriers du bâtiment devront prendre des précautions lorsque des travaux (perçement, ponçage...) seront exécutés (y compris dans le cadre d'une activité de bricolage).

Si des revêtements contenant du plomb sont dégradés et que l'immeuble est occupé, en particulier par des enfants, des mesures doivent être prises pour remédier à cette situation et supprimer les risques d'intoxication (travaux de recouvrement ou d'enlèvement des revêtements contenant du plomb).

Afin d'éviter la dissémination de poussières ou d'écailles, les occupants et les ouvriers du bâtiment devront prendre des précautions lorsque les travaux seront exécutés. En attendant la réalisation de travaux, un nettoyage humide fréquent des sols sera réalisé afin de limiter la présence de poussières ou écailles de peintures dans les zones fréquentées par les enfants.

En l'absence de mesures visant à supprimer ce risque (par des travaux de recouvrement ou d'enlèvement des revêtements contenant du plomb), le propriétaire est susceptible d'engager sa responsabilité en exposant la santé d'autrui à un risque immédiat.

Fait à NICE, le 06 mai 2004

Claude HERMAN

Nota : Conformément à l'article R32-12 du Code de la Santé Publique, cet état des risques d'accèsibilité doit également être tenu à disposition des agents ou services mentionnés aux articles L. 772 et L. 795-1 ainsi que, le cas échéant, aux inspecteurs du travail et aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale.

PALAZZI

107, Quai des Etats Unis, 06300 NICE

Tél. 04.93.62.82.66 - Fax 04.93.62.36.97

Tél. 04.93.41.55.45 - Fax 04.93.41.55.46

Palazzi.1@wanadoo.fr
RCS NICE B 378 238 497

Assurance Responsabilité Professionnelle : Mutuelles du Mans n° 112.435.598

107 Quai des Etats Unis, 06300 NICE - Tél. 04 93 62 82 66 - Fax 04 93 62 36 97

17/19 Rue Paul Morillot, 06500 MENTON - Tél. 04 93 41 55 45 - Fax 04 93 41 55 46

E-Mail : Palazzi.1@wanadoo.fr

S.A.R.L. au capital de 7 622.45 €. - R.C.S. Nice B 378 238 497

Pièce	Elément	Support	Repérage	Etat de conservation	Accessibilité	Résultat	mg Pb / cm ²
entrée extérieur	mur	maçonnerie	gauche				
	mur	maçonnerie	droite				
(accès)	porte	bois /métal			moins de 5%	positif	2,60
	2 volets	bois	gauche		moins de 5%	positif	9,90
	2 grilles	métal	gauche		moins de 5%	positif	8,60
	2 volets	bois	droite		moins de 5%	positif	5,80
	2 grilles	métal	droite		moins de 5%	positif	2,80
hall d'entrée	mur	maçonnerie	gauche				
	mur	maçonnerie	droite				
	plinthe	bois			moins de 5%	positif	4,80
(accès)	porte	bois			moins de 5%	positif	2,60
hall	mur	métal/rampe	gauche			positif	
	mur	maçonnerie	face				
	mur	maçonnerie	droite				
	plinthe	bois			moins de 5%	positif	6,20
	2 portes palières	bois			moins de 5%	positif	7,90
accès r- 1	mur	métal /rampe	gauche		moins de 5%	positif	5,20
	mur	maçonnerie	face				
	mur	maçonnerie	droite				
(accès cours)	plinthe	bois			moins de 5%	positif	4,60
	porte	bois			moins de 5%	positif	5,70
circulation r- 1	mur	maçonnerie	gauche				
	mur	maçonnerie	face				
	mur	maçonnerie	droite				
	mur	maçonnerie	entrée				
	10 portes	bois			moins de 5%	positif	6,40
escalier étage sup	mur	maçonnerie	gauche				
	mur	métal /rampe	droite		moins de 5%	positif	4,60
	mur	maçonnerie	face				
	plinthe	bois			moins de 5%	positif	3,60
	fenêtre	bois	face		moins de 5%	positif	5,70
palier du + 1	mur	maçonnerie	face				
	plinthe	bois			moins de 5%	positif	6,20
	2 portes palières	bois			moins de 5%	positif	9,90
escalier étage sup	mur	maçonnerie	gauche				
	mur	maçonnerie	face				
	mur	métal / rampe	droite		moins de 5%	positif	4,70
	plinthe	bois			moins de 5%	positif	5,20
	fenêtre	bois	face		moins de 5%	positif	3,70
palier du + 2	mur	maçonnerie	face				
	plinthe	bois			moins de 5%	positif	2,80
	portes palières	bois			moins de 5%	positif	5,60
escalier étage sup	mur	maçonnerie	gauche				
	mur	maçonnerie	face				
	mur	métal / rampe	droite		moins de 5%	positif	3,50
	plinthe	bois			moins de 5%	positif	2,60

	fenêtre	bois	face		moins de 5%	positif	5,80
paliér du + 3	mur	maçonnerie	face				
	plinthe	bois			moins de 5%	positif	4,60
	portes palières	bois			moins de 5%	positif	5,70
escalier étage sup	mur	maçonnerie	gauche				
	mur	maçonnerie	face				
	mur	métal / rampe	droite		moins de 5%	positif	5,80
	plinthe	bois			moins de 5%	positif	2,40
	fenêtre	bois	face		moins de 5%	positif	1,90
paliér du + 4	mur	maçonnerie	face				
	plinthe	bois			moins de 5%	positif	2,30
	portes palières	bois			moins de 5%	positif	5,60
	garde-corps	métal			moins de 5%	positif	3,60

PALAZZI
 107, Quai des Etats Unis, 06300 NICE
 Tél. 04.93.62.82.66 - Fax 04.93.62.36.97
 17/19, Rue Paul Morillot, 06500 MENTON
 Tél. 04.93.41.55.45 - Fax 04.93.41.55.46
 Palazzi.1@wanadoo.fr
 RCS NICE B 378 238 497

25889

440

26 (23 et) Mars 1945

Partage

entre M. M. Anfosso frères
avec Cahier des Charges

et Règlement de Copropriété et de
Communauté

Immeuble 90 Boulevard Gambetta
à Nice

M^E LOUIS DUMARQUEZ, NOTAIRE A NICE

11, Place Masséna



Primo

PARDEVANT Me Louis DOMARQUEZ, notaire à Nice (Alpes-Maritimes) soussigné,

ONT COMPARE

1°- Monsieur Pierre François ANFOSSO, sans profession, demeurant à Nice, Boulevard Gambetta N°90.

De nationalité Française, né à Nice, le vingt deux avril mil huit cent soixante quinze, époux légalement commun en biens de Madame Louise FORNARI, avec laquelle il est marié en premières noces, sans contrat à la Mairie de Menton le deux février mil neuf cent vingt un.

2°- Monsieur Jean Baptiste Marie ANFOSSO, Chef de Service du Trésor en retraite, demeurant à Nice, rue de l'Abbé Grégoire N°14.

De nationalité Française, né à Nice le huit janvier mil huit cent soixante dix neuf, et époux légalement commun en biens de Madame Reine Jeanne Anna MAUDON, avec laquelle il est marié à la Mairie de Nice en premières noces le onze novembre mil neuf cent cinq.

LESQUELS, préalablement au partage et à l'établissement du cahier des charges avec règlement de co-propriété y faisant suite, le tout devant faire l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

- I -

Messieurs Pierre et Jean frères ANFOSSO, comparants, sont co-propriétaires indivis à raison de moitié pour chacun d'eux de l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un immeuble de rapport situé à Nice en façade au couchant sur le boulevard Gambetta, sur lequel il porte le numéro quatre vingt dix, comprenant :

1°- Maison d'habitation élevée sur sous-sol à usage de conciergerie et de caves, - d'un rez-de-chaussée surélevé, - et de quatre étages au dessus avec deux appartements à chacun des planchers des rez de chaussée et quatre étages, l'un côté nord de l'immeuble, l'autre côté sud; et

2°- Terrain à usage de cour au levant de l'immeuble avec passage de deux mètres cinquante de largeur formant sortie sur le boulevard Gambetta, au sud de la maison ci-dessus.

Le tout d'une superficie totale de trois cent cinquante sept mètres carrés, soixante décimètres carrés environ, dont cent vingt mètres carrés pour la construction proprement dite et le surplus pour la cour et le passage précités;

Cet immeuble est inscrit au cadastre de la Ville de Nice Section G de Magnan N. 978 p pour le bâti et N. 978 p pour la cour bâti avec une superficie de quatre cent trente sept mètres carrés.

Il confronte dans son ensemble vers le nord les propriétés Raybaut et Ciffréo; - vers l'est la propriété Pierre Constantin; - vers le sud, les propriétés Constantin et Champeroux; - et vers l'ouest le boulevard Gambetta; -

Observations ici faites

Il en va qui concerne les mitoyennetés que le mur de la maison Champeroux n'est pas de commun avec les deux et mitoyenneté sur le mur de clôture avec les précédents.

conclues au dessus sans réservoir sur la toiture 1/2

L. A. J. J.

199

L. A. J. J.



propre à l'habitation et l'habitation / cette parcelle - d'a-
vec la propriété Constantine à l'est, - et d'avec la
propriété Caffin au nord. Tous métrés comme
sol et construction.

Et que le mur Nord de la maison, partie
qui se voit de M. Raymond appartenant au ter-
rain propriété de M. M. Piccioli et Compagnie, au
fond, est par payants.

2° - Que dans la cour de l'immeuble, actuel-
lement louée à MM. Piccioli et Compagnie entrepre-
neurs de maçonnerie à Nice, suivant acte sous seings
privés en date à Nice du premier juillet mil neuf
cent quarante quatre, enregistré le huit du même
mois Folio 99 N° 5 aux droits perçus de soixante
neuf francs, pour une durée de trois ans renouvelable
pour une même période à compter du premier juillet
mil neuf cent quarante quatre, moyennant un loyer de
deux mille deux cents francs par an, il a été édifié
une construction par MM. Piccioli et Compagnie à
l'usage de leur commerce, mais qu'il a été stipulé
qu'à l'expiration du bail toutes constructions ou
hangars édifiés par les preneurs seraient démolis
ou enlevés sans aucune indemnité de la part des
bailleurs.

Tel que ledit immeuble figuré en un plan d'en-
semble pour les sous-sol, le rez de chaussée et les quatre
étages, demeuré ci annexé avec mention d'usage après avoir
été certifié sincère et véritable par les parties, s'étend
se poursuit et se comporte avec toutes aisances, attenanc-
ces, appartenances et dépendances sans aucune exception
ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

MM. ANFOSSO frères, comparants sont co-pro-
priétaires indivis de l'immeuble ci-dessus désigné à rai-
son de moitié pour chacun d'eux, en suite des faits et ac-
tes ci-après analysés.

A l'origine, le terrain sur lequel reposent
construction, cour et passage appartenait avec de vieilles
constructions y édifiées et depuis modifiées, comme bien
de famille et depuis de longues années à Mme Françoise
Brun, en son vivant veuve de M. Pierre Saissi demeurant à
Nice où elle est décédée le vingt cinq juin mil neuf cent
quatre laissant pour héritiers de droit :

1° - Mme Pauline Thérèse Saissi, veuve de M.
Pierre Constantin,

2° - Mme Catherine Louise Saissi, épouse de M.
Jean Roch Gaidon,

3° - Mme Antoinette Saissi, épouse de M. Louis
Anfosso, mère des comparants aux présentes
Tous demeurant à Nice.

Ses trois enfants, chacun d'eux pour un
quart,

4° - Et :

M. Frédéric Marius Brémond,

M. Joseph Brémond,

Mlle Louise Brémond

Tous trois à Nice,

Ses trois petits-enfants conjointement
pour un quart par représentation de Mme Marie Made-



leine Françoise Saissi, leur mère, autre enfant de la decujus, précédée à Nice le quinze février mil huit cent quatre vingt treize, étant épouse de M. Jean Brémont.



Ainsi que ces qualités résultent d'un acte de notoriété dressé par Me Ginesy notaire à Nice le vingt cinq novembre mil neuf cent cinq.

Aux termes de son testament authentique reçu par Me Ginesy notaire susnommé le vingt quatre mai mil neuf cent deux, Madame veuve Saissi, née Brun a fait le partage de ses biens purement immobiliers à ses enfants et petits-enfants susnommés, ses seuls présomptifs héritiers.

En vertu de ce partage, il a été attribué à Mme Antoinette Marie Saissi alors épouse de M. Louis Anfosso, le quatrième lot consistant au terrain formant le sol de l'immeuble devant faire l'objet du présent partage, avec les vieilles constructions y édifiées et une soulte de sept mille cinquante quatre francs quinze centimes à la charge :

Du Premier lot (Mme Gaidon) pour mille sept cent vingt et un francs vingt cinq centimes;

Du deuxième lot (consorts Brémont) pour mille sept cent vingt un francs vingt cinq centimes,

Et du troisième lot (Veuve Constantin) pour trois mille six cent onze francs soixante cinq centimes

Ce testament partage a reçu sa pleine et entière exécution, ainsi que cela résulte d'un acte passé devant Me Ginesy, notaire susnommé, le vingt et un mars mil neuf cent six.

Mmes Gaidon et Constantin se sont libérées de la soulte mise à leur charge, suivant deux quittances passées devant ledit Me Ginesy notaire, les quatre avril mil neuf cent cinq et vingt neuf novembre de la même année.

La soulte mise à la charge des consorts Brémont a été payée suivant quittance passée devant ledit Me Ginesy, le dix neuf avril mil neuf cent six.

Durant le mariage entre les époux Louis Anfosso et Antoinette Marie Saissi, les vieilles constructions existants sur le terrain boulevard Gambetta ont été modifiées et remplacées par une maison élevée sur sous-sol d'un rez de chaussée et de deux étages.

M. Pierre Louis Anfosso en son vivant époux de Mme Antoinette Marie Saissi, avec laquelle il était légalement commun en biens, à défaut de contrat préalable à leur union célébrée à la Mairie de Nice le huit juin mil huit cent soixante quatorze, est décédé intestat à Nice le sept mai mil neuf cent neuf, à la survivance de Mme Antoinette Marie Saissi, son épouse, comme légalement commune en biens et usufruitière du quart des biens dépendant de sa succession, en vertu de l'article 767 du Code civil, - et pour seuls héritiers de droit et à réserve ses deux enfants MMrs Pierre et Jean Anfosso, comparants aux présentes.

Le tout ainsi constaté en un acte de notoriété dressé à défaut d'inventaire après le décès de M. Pierre Anfosso par Me Larboulet notaire à Nice, le trois septembre mil neuf cent neuf.

Suivant acte reçu par Me Larboulet notaire à Nice, le neuf septembre mil neuf cent dix,

Louis
P. A.
J. B.

2/10

L. A. J. B.

Déjà lors que
Mme Anfosso a
vécu la maison
dont s'agit de l'ap-
partement des élé-
ments professionnels sans
aucun privilège
d'architectes ou d'en-
trepreneurs.

L. A.
J. S.

Il s'agit de
L. A.
J. S.

intervenue entre Mme veuve Louis Anfosso née Saissi et ses deux enfants MM. Pierre et Jean Anfosso, il a été procédé à la liquidation de la communauté d'entre lesdits époux Anfosso Saissi, à la liquidation des reprises, de chacun des époux, à la répartition des revenus et à une convention d'indivision entre lesdits consorts Anfosso.

En cet acte, il a été indiqué que Mme veuve Anfosso avait droit à la reprise en nature de l'immeuble situé à Nice boulevard Gambetta tel qu'il avait été modifié par Mme Veuve Anfosso née Saissi est à son tour décédée intestat à Nice, en son domicile 90 Boulevard Gambetta, le onze février mil neuf cent vingt trois, laissant pour seuls héritiers de droit et à réserve ses deux enfants, conjointement pour le tout, et divisément chacun pour moitié, MM. Pierre et Jean Anfosso, comparants aux présentes.

Ainsi que ces qualités sont constatées en un acte de notoriété dressé à défaut d'inventaire, après le décès de ladite dame par Me Demnard, notaire à Nice, ayant substitué substitué Me Dumarquez, notaire soussigné, le premier septembre mil neuf cent quarante quatre.

CECI EXPOSE :

Int- PARTAGE

MM. Pierre et Jean Anfosso comparants, ont entendu procéder au partage de l'immeuble sus désigné sis à Nice 90 Boulevard Gambetta, en deux lots d'égale valeur;

A cet effet, ils ont formé les deux lots de la manière suivante :

PREMIER LOT

Le premier lot comprendra, savoir :

A- Dans la maison :

Au sous-sol, les trois caves numéros un, deux et trois (au plan).

Au rez de chaussée l'appartement à droite du vestibule d'entrée, coté sud de l'immeuble composé de : vestibule d'entrée, penderie water-closet et cuisine, - coté est et en façade sur le boulevard Gambetta deux chambres,

A chacun des premier, troisième et quatrième étages, l'appartement à gauche du palier de l'étage coté sud de l'immeuble;

Lesdits appartements composés chacun d'eux d'un vestibule d'entrée, water-closet face à l'est, cuisine et salle à manger face au sud sur le passage, et deux chambres face à l'ouest sur le boulevard Gambetta.

B- La partie sud-est de la cour, d'une superficie de cent mètres carrés sept décimètres carrés environ avec une largeur de sept mètres vingt deux centimètres à compter du mur séparatif des propriétés Constantin et Champeroux au sud;

Et le passage de deux mètres cinquante de largeur au sud de la maison dont s'agit, conduisant de la partie sud-est de la cour au boulevard Gambetta; ledit passage d'une superficie de vingt trois mètres carrés cinquante décimètres carrés environ.

Observation faite, que dans la partie sud-est de la cour existe la construction provisoire édifiée par MM. Piccioli et Compagnie locataires actuels de cette cour, qui doit être démolie à l'expiration du bail, l'entière cour



ER 39485

, dont s'agit, comme le passage conduisant au boulevard Gambetta étant grevés par MM. Pierre et Jean Anfosso co-partageants d'une servitude de non oedificandi.

Cette partie d'immeuble, formant le premier lot, figure en ce qui concerne les appartements des rez-de-chaussée et étages sous teinte jaune au plan d'ensemble ci-annexé.

Et avec cette partie d'immeuble en ce qui concerne la maison proprement dite, tous droits de co-propriété indivis pour toutes choses communes dans l'entière maison comme au sol sur lequel cette maison est construite, et tels que ces droits vont résulter du cahier des charges avec règlement de co-propriété qui va être ci-après établi:

DEUXIEME LOT

Le second lot comprendra savoir :

A- Dans la maison:

Au sous-sol, les trois caves numéros, quatre

vingt et six (du plan)

Au rez de chaussée, l'appartement à gauche du vestibule d'entrée, coté nord de l'immeuble, composé de vestibule d'entrée, - face à l'est sur cour, cuisine, water-closet et chambre, - et face à l'ouest sur le boulevard Gambetta, salle à manger et chambre.

A chacun des premier, deuxième, troisième et quatrième étages, l'appartement à droite du palier de l'étage coté nord de l'immeuble; lesdits appartements composés chacun d'eux de la même façon que celui du rez-de-chaussée

: B^e Et la partie nord-est de la cour, d'une superficie de cent quatorze mètres carrés dix décimètres carrés, limitée au sud par une ligne parallèle tirée à sept mètres vingt deux centimètres de la clôture sud de l'entier immeuble 90 Boulevard Gambetta.

Observations ici faites :

Que cette cour est actuellement occupée tout comme celle attribuée au premier lot par MM. Piccioli et Compagnie;

Qu'actuellement l'accès à cette partie de cour s'effectue par le passage de deux mètres cinquante centimètres au sud de la maison proprement dite;

Qu'à l'expiration de la location Piccioli et Compagnie, les deux parties de cour affectées à chacun des deux lots seront séparées par un mur de cinquante centimètres de hauteur surmonté d'un grillage en fil de fer ou d'une grille en fer, au choix des co-partageants, aux frais desdits co-partageants et à raison de moitié pour chacun d'eux, ce à quoi, les dits co-partageants s'obligent expressément;

Que la cour attribuée tant au premier lot qu'au second lot sera grevée d'une servitude de non oedificandi.

Et qu'en suite de la division de la cour et de la construction du mur séparatif, l'accès de la partie de cour affectée au second lot s'effectuera par le vestibule d'entrée de la maison proprement dite, conformément aux indications portées au plan du rez de chaussée ci-annexé, sous teinte verte; il pourra égale-

3/10
L. A. J. S. K.

ment s'effectuer, si l'attributaire du second lot le désire, par une rampe d'escalier conduisant à la chambre ou à la cuisine de l'appartement du rez de chaussée compris dans ledit second lot.

Cette partie d'immeuble formant le second lot figure en ce qui concerne les appartements des rez de chaussée et étages sous teinte bleue au plan d'ensemble ci annexé,

Et avec cette partie d'immeuble en ce qui concerne la maison proprement dite, tous droits de co-propriété indivis pour toutes choses communes de l'entière maison comme au sol sur lequel cette maison est construite et tels que ces droits vont résulter du cahier des charges avec règlement de co-propriété qui va être ci-après établi.

ATTRIBUTION - ATTESTATION

D'un commun accord MM. Pierre et Jean frères Anfosso, co-partageants, se font les attributions suivantes:

1^o - Pour remplir M. *Pierre* Anfosso de ses droits dans l'entier immeuble partagé étant de moitié, M. *Jean* Anfosso son frère lui attribue à titre de partage ce qu'il accepte :

Le premier lot de l'immeuble dont s'agit tel qu'il est ci-dessus décrit et désigné

2^o - Et pour remplir M. *Jean* Anfosso de ses droits dans l'immeuble partagé étant de moitié, M. *Pierre* Anfosso son frère, lui attribue à titre de partage ce qu'il accepte :

Le second lot de ce même immeuble tel qu'il est ci-dessus décrit et désigné.

Chacun des co-partageants déclare se trouver être en possession des biens entrés dans son lot et ils se font ~~abandon~~ respectivement tous abandonnements et désistements nécessaires.

CONDITIONS du PARTAGE

Le présent partage a lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous les conditions suivantes que chacun des co-partageants s'oblige à exécuter et accomplir savoir :

I- ENTREE EN JOUISSANCE

Chacun des co-partageants aura la propriété des biens entrés dans son lot à compter de ce jour et par le seul fait des présentes.

Et il aura la jouissance desdits biens soit par la prise de possession réelle, soit par la perception des loyers dont ces biens sont productifs à compter par effet rétroactif du premier janvier mil neuf cent quarante cinq.

Etant toutefois ici fait observer en ce qui concerne la location de la cour faite à MM. Piccioli et Compagnie entrepreneurs, que le loyer dont cette location est productive sera jusqu'à la fin du bail partagé par moitié entre lesdits MM. Pierre et Jean frères Anfosso co-partageants.

II - IMPOTS ET CHARGES

Chacun des co-partageants acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels les biens et droits entrés dans son lot peuvent et pourront être assujettis



ER 39486

donne aussi la part afférente à ces biens dans l'entier immeuble duquel ils dépendent.

III - PRISE DE POSSESSION
ETAT - CONTENANCE

Chacun des co-partageants prendra les biens et droits entrés dans son lot, dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans garantie ni répétition de part ni d'autre, pour raison d'erreurs dans la désignation, défaut d'entretien, défaut d'alignement, vétusté, vices de construction, mitoyenneté, servitude et pour toute différence de contenance même au delà d'un vingtième en plus ou en moins.

IV - SERVITUDES

Les copartageants, chacun en ce qui le concerne supporteront les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui peuvent ou pourront grever les biens entrés dans leur lot et l'entier immeuble duquel ils dépendent, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à leurs risques et périls et sans recours l'un contre l'autre.

A ce sujet, les copartageants indiquent ici pour ordre, que personnellement, ils n'ont créé aucune servitude sur l'entier immeuble partagé autres que celles résultant des présentes en ce qui concerne la zone de non oedificandi et l'établissement d'un mur séparatif de la cour, à l'est de la maison partagée, aussitôt l'expiration du bail consentie à MM. Piccioli et Compagnie, de cette cour;

Ils ajoutent qu'indépendamment de ces servitudes ainsi créées, l'entier immeuble partagé est assujéti aux servitudes résultant : - de la loi, - de tous décrets et règlements d'administration publique d'hygiène et de voirie, - de l'état actuel des lieux, - de l'exécution de l'application des lois et plan Cornudet dans l'étendue de la Ville de Nice, à parfaite connaissance des copartageants qui déclarent en faire leur affaire personnelle, - et enfin de tous titres de propriété antérieurs, - et enfin du cahier des charges et règlements de co propriété ci-après établis.

2ent- CAHIER DES CHARGES
et REGLEMENT DE CO PROPRIETE

L'immeuble dont s'agit, sis à Nice 90 Boulevard Gambetta étant ainsi partagé comme il vient d'être dit, MM. Pierre et Jean frères Anfosso, les co-partageants ~~entend~~ dès à présent déterminer les clauses et conditions du cahier des charges et du règlement de co propriété auxquels sera assujéti cet immeuble.

Et ils ont établi comme suite en conformité de la loi du 28 Juin 1938 des décrets postérieurs et notamment celui du 29 Novembre 1939 et de la loi du 4 Février 1943 le cahier des charges qui régira cet entier immeuble en ses parties divisées et indivisées et servira de règlement de co propriété tant auxdits MM. Pierre et Jean frères Anfosso propriétaires actuels qu'à tous futurs propriétaires, locataires et usagers de l'immeuble et feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer, ce à quoi, d'ailleurs s'obligent expressément MM. Pierre et Jean frères Anfosso, co-partageants aux présentes.

419
L.A. Anfosso

ARTICLE PREMIER
OBJET DU REGLEMENT

Dans le but de conjurer toutes difficultés et éventuelles contestations entre les propriétaires actuels et futurs de l'immeuble, dans les rapports de voisinage et de co propriété, il est établi comme suit, les clauses charges et conditions du règlement déterminant les droits et obligations desdits co propriétaires ou autres ayants droit, clauses et conditions auxquelles tout co propriétaire, usufruitier, locataire, usager; sont tenus formellement de se conformer, ce dont ils prennent l'engagement absolu par le fait de la signature du contrat d'acquisition d'une partie quelconque de l'immeuble.

Il va de soi, que si MM. Anfosso frères restent propriétaires d'un ou de plusieurs appartements dépendant de l'immeuble partagé, le présent règlement sera obligatoire pour eux comme pour tous futurs acquéreurs.

ARTICLE DEUX
PARTIES COMMUNES

Les parties communes à l'ensemble des co-propriétaires sont les suivantes dans la maison d'habitation savoir:

La totalité du sol sur lequel la maison d'habitation est construite, les fondations, les gros murs maître; des quatre façades, nord, est, sud et ouest, les murs de refente, les mignons, gros oeuvres des planchers, (non compris les sol, parquets et lambourdes pour les pièces parquetées) dallages et carrelages pour les autres pièces, la charpente, la toiture, les ornements extérieurs des façades, balcons et fenêtres (mais non compris les garde-corps, les balustrades, appuis des balcons et des fenêtres, persiennes); les réservoirs à eau situés sur la toiture de l'immeuble ainsi que les canalisations extérieures les alimentant, les souches des cheminées, les compteurs généraux des eaux, gaz et électricité de l'immeuble, les lampes d'entrée et des escaliers, la minuterie ainsi que tous appareils d'électricité et accessoires des paliers;

Les canalisations et conduites de toute nature, eaux pluviales, eau potable et d'assainissement, gaz et électricité, tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage particulier desdits appartements).

L'entrée principale et sa porte, le vestibule d'entrée, le vestibule conduisant à la cour, les escaliers conduisant au sous-sol et aux étages, les cages d'escaliers les paliers, couloirs et corridors, tuyaux de cheminées, canalisations et autres que celles se trouvant à l'intérieur des appartements et locaux ainsi qu'il est dit ci-dessus l'interrupteur général du courant électrique, le tapis du vestibule et éventuellement celui de l'escalier,

Au sous-sol, le logement du concierge comprenant: cuisine et chambre éclairées face au sud sur le passage de deux mètres cinquante centimètres de large; - le water-closet face à l'est, et le débarras-dépot qui se trouve sous les escaliers conduisant au sous-sol;- et enfin le couloir donnant accès aux caves et à la conciergerie.

Et enfin d'une façon générale toutes les parties de la maison qui seront pas affectées à l'usage exclusif



de l'un des co-propriétaires de la maison, selon ce qui sera dit ci-après, ou qui seront communes selon la loi et les usages.



ARTICLE TROIS
DROITS SUR LES PARTIES COMMUNES

Les parties communes appartiendront à chacun des co-propriétaires de la façon suivante :

Au rez de chaussée,

1^o - Appartement à droite du palier, côté sud de l'immeuble, compris au premier lot du partage, un / dixième ci. I/10

2^o - Appartement à gauche du palier, côté nord de l'immeuble compris au second lot du, partage, un / dixième ci. I/10

Au premier étage :

1^o - Appartement à gauche du palier, côté sud de l'immeuble compris au premier lot du partage, un / dixième ci. I/10

2^o - Appartement à droite du palier, côté nord de l'immeuble compris au second lot du partage, un / dixième ci. I/10

Au deuxième étage :

1^o - Appartement à gauche du palier, côté sud de l'immeuble, compris au premier lot du partage, un / dixième ci. I/10

2^o - Appartement à droite du palier, côté nord de l'immeuble, compris au second lot du partage, un / dixième ci. I/10

Au troisième étage :

1^o - Appartement à gauche du palier, côté sud de l'immeuble, compris au premier lot du partage, un / dixième ci. I/10

2^o - Appartement à droite du palier, côté nord de l'immeuble, compris au second lot du partage, un / dixième ci. I/10

Et au quatrième étage :

1^o - Appartement à gauche du palier, côté sud de l'immeuble, compris au premier lot du partage, un / dixième ci. I/10

2^o - Appartement à droite du palier, coté nord de l'immeuble compris au second lot du partage, un / dixième ci. I/10

Total égal à l'unité : dix / dixièmes ci. 10/100 = 1

Il est ici fait observer que les six caves du sous-sol n'auront aucun droit de co;propriété aux choses communes de l'immeuble

REMARQUES

Les proportions ci-dessus indiquées au point de vue de la répartition des charges communes, mais étant donné le caractère spécial de la propriété, les co-propriétaires sont absolument tenus de conserver l'indivision pour toutes les parties et choses déclarées communes.

ARTICLE QUATRE

MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES

1^o - Les choses communes ci-dessus déterminées et tout ce qui touche à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiées que par le consentement des deux co-partageants, et pour le cas où ceux-ci viendraient à vendre tout ou partie des biens entrés dans leur lot par le vo-

Sont /
L. A.
J. A.
1920

L. A.
J. A.

le consentement de la majorité représentant au moins les trois quarts des voix totales des co propriétaires de la maison, chaque propriétaire d'appartement ayant droit à une voix par appartement.

2°- Il ne pourra être établi sur les façades des balcons aucun auvent, tente ou marquise, et généralement rien qui puisse changer l'aspect de ces façades, ni détruire l'harmonie et l'uniformité de la maison.

3°- Cependant, il pourra être établi aux fenêtres des stores extérieurs, mais de la couleur de la façade seulement et épousant la forme des ouvertures.

4°- Il ne pourra être mis sur les paliers aucun crochet, porte-manteaux ou autres objets ou meubles à demeure.

Aucun des co-propriétaires de la maison ou locataire ne pourra encombrer l'entrée de la maison, les vestibules, paliers, terrasses et courettes ni y laisser séjourner des objets quelconques.

5°- Il y aura autant de boîtes aux lettres que de co-propriétaires, de grandeur habituelle, et à l'usage des appartements.

Aucune boîte aux lettres supplémentaires ne pourra être mise par qui que ce soit dans l'entrée, le vestibule, les escaliers, ni sur les portes ou cloisons, donnant sur les paliers ou les vestibules, ou dans n'importe quel endroit commun de l'immeuble. Sur les boîtes aux lettres ordinaires ne peut être apposée qu'une seule carte personnelle, sans aucune annonce, la dimension de la carte ne sera pas plus grande que celle du quadrilatère métallique destiné à la contenir.

6°- Les plaques de profession ne pourront pas excéder les dimensions de quinze centimètres sur vingt cinq centimètres et devront être placées à l'emplacement qui sera désigné par les architectes, en un endroit du vestibule réservé à cet effet.-

A l'intérieur de l'immeuble, il ne pourra être mis qu'une seule petite plaque par appartement et indiquant le nom de la personne l'habitant, les plaques seront apposées sur les portes ou à côté de chaque appartement, les plaques ne pourront pas dépasser les dimensions de six centimètres sur dix centimètres pour les appartements d'habitation bourgeoise et de quinze centimètres sur vingt cinq centimètres pour les locaux commerciaux.

7°- Il ne pourra être mis aucune plaque ou enseigne à l'extérieur de la maison, ni aux croisées de façade sur les toitures et terrasses, sauf pour les appartements et locaux du rez de chaussée et en conformité avec le règlement de la voirie Municipale.

ARTICLE CINQ

BONNE TENUE DE LA MAISON

1°- Les appartements devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs et sans pouvoir nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de la maison.

2°- Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun établissement insalubre, dangereux, incommode ou immoral ou qui par le bruit, l'odeur, et les émanations pourrai nuire aux voisins et notamment :

a) Aucune clinique, maternité, sages-femmes ou docteurs prenant des pensionnaires, établissements de désinfection, laboratoires d'expériences etc....

b) Au cas où un appartement appartiendrait ou serait occupé par un professeur de danses, de chant ou musique, il ne pourra sous aucun prétexte y exercer sa profession.

3° - Il ne pourra être exercé dans l'immeuble, objet des présentes, plusieurs professions de même nature

4° - Il n'est pas interdit de faire des locations vides ou meublées, mais à des personnes de bonne vie et mœurs seulement.

5° - Les perroquets et autres animaux criards sont interdits.

6° - Les chiens muselés et tenus en laisse sont tolérés mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourraient causer resteront à la charge de leurs propriétaires, ces derniers devront veiller à ce que les animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble.

7° - Il ne pourra être cassé du bois ou du charbon dans les appartements,

8° - Il ne pourra être mis sur les balcons et les fenêtres, aucune caisse, cage ou autre objet, pouvant nuire à la propreté et au bon aspect de l'immeuble.

9° - Il ne pourra jamais être étendu du linge aux balcons et fenêtres, et il ne pourra être monté aucun appareil ni antenne de T.S.F. sur la façade de l'immeuble. Au surplus, il demeure entendu que les auditions de T.S.F. devront avoir lieu sans gêner les voisins.

10° - On ne pourra faire dans les vestibules, escaliers, paliers, galeries, aucun travail de ménage, tels que brossage et battage de tapis, literie, habits et meubles, cirage de chaussures etc... on ne pourra casser ni fendre du bois.-

11° - Les tapis ne pourront être secoués que conformément au règlement municipal et de Police.-

12° - Les co-propriétaires de l'immeuble ne devront apporter aucune modification aux portes d'entrée des appartements et autres locaux particuliers, aux fenêtres, volets, persiennes, garde-corps des fenêtres et balcons, ni aux autres parties visibles de la rue et qui ne font cependant pas partie des choses communes, cela même pour la peinture et généralement pour tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble.

13° - Il en sera de même pour tout ce qui concerne les peintures extérieures, y compris celles des portes d'entrée des appartements.-

14° - Tous les co-propriétaires de l'immeuble devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes, et si, besoin est, livrer accès aux architectes, et entrepreneurs ou ouvriers chargés de surveiller, conduire et exécuter ces réparations.- Cela s'applique spécialement aux conduites, canalisations diverses communes traversant les locaux ou parties d'immeuble de chaque co propriétaire.-

15° - Tous les co-propriétaires de l'immeuble devront supporter, sans indemnité tous échafaudages nécessaires pour la réfection, la peinture et le recrépissage des façades ou la montée et descente des meubles, la réparation ou la réfection des toitures, terrasses ou galeries.

Et tant le propriétaire ou usager du passage de deux mètres ~~cent~~ cinquante centimètres de large au sud de

679


la maison que les propriétaires ou usagers des parties de cour à l'est de la maison, ils ne pourront s'opposer à la pose desdits échafaudages sur les parties d'immeuble leur appartenant ou dont ils se trouveraient locataires, pour la réfection des façades sud et est de la maison dont s'agit.

16°- Les parties de cour au levant de la maison ne pourront servir au battage des tapis.

17°- Les cheminées qui auront été utilisées devront être ramonées au moins une fois par an, par le fumiste de la maison, et le reçu délivré par ce fumiste devra mentionner exactement la pièce intéressée.

18°- Les grosses livraisons ne pourront être montées que le matin avant onze heures.

19° Les boîtes à ordures seront affectées à l'usage de la maison, mais les ordures ménagères ne pourront être déposées que le soir après huit heures, pour l'enlèvement du lendemain matin.

20°- Toutes les dégradations faites aux choses communes par le fait d'un co propriétaire ou de son locataire personnel, ou des personnes se rendant chez lui seront réparées entièrement aux frais du co-propriétaire de l'appartement.

21°- Lorsqu'un co-propriétaire aura à se plaindre de quoi que ce soit qui serait nuisible au bon ordre ou à la tranquillité de la maison, il adressera une plainte par écrit au Syndic de la Maison, lequel soumettra la question s'il y a lieu et après enquête à la prochaine Assemblée Générale réunie comme il sera dit ci-après.

Les conditions qui précèdent ne s'appliquent qu'aux appartements actuellement encore loués, qu'autant qu'elles ne seront pas contraires aux conditions des baux en cours et cela jusqu'à leur expiration.

ARTICLE SIX

PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIÉTÉ EXCLUSIVE ET PARTICULIÈRE

Chacun des appartements tel qu'il est désigné soit au partage prédit, soit au présent cahier des charges et règlement de co propriété, sera propriété exclusive et particulière, soit de l'attributaire audit partage, soit du ou des co-propriétaires qui l'auront acquis ultérieurement.

Il pourra être distrait de chaque appartement une ou plusieurs pièces d'un appartement de l'un des étages pour être rattaché à l'appartement contigu du même étage, pour le cas où les deux appartements de même d'un même plancher d'étage viendrait à appartenir à un seul propriétaire, dans ce cas, les co-propriétés seront déterminées dans le contrat de vente, sans qu'en aucun cas la quotité des tantièmes indivis afférents à un plancher d'étage en soient modifié.

Ceux-ci auront le droit d'enjouir et disposeront pleinement et librement à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres appartements, et de ne rien faire qui puisse nuire à la solidité de l'immeuble et sous les réserves établies dans le présent cahier des charges. -

Ils devront habiter ou faire habiter leur appartement honnêtement et bourgeoisement, et en jouir en " bon père de famille " et veiller à ce que la tran-

quillité de l'immeuble ne soit jamais troublée par leur fait ou celui de leur famille, de leurs hôtes, locataires ou visiteurs, ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machines de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble, ou à gêner les voisins et se conformer pour tout ce qui ne serait pas prévu aux usages établis dans les maisons bien tenues. Au surplus l'Assemblée Générale des co propriétaires ci après prévue pourra établir un règlement intérieur, ci après auquel chacun des co propriétaires sera tenu de se conformer strictement.

ARTICLE SEPT

MODIFICATIONS INTERIEURES DES APPARTEMENTS

Chacun des co propriétaires pourra modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement. En cas de percement de gros murs ou de tous travaux pouvant porter atteinte à la solidité de l'immeuble, ils devront être exécutés par les entrepreneurs agréés par le Syndic, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les vacations seront à sa charge. - Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Ils seront tenus à un bon entretien à leurs frais de toutes les parties de cet appartement, telles que boiseries, peintures, canalisations, parquets, carrelages etc..... et ce, afin de ne diminuer en rien la valeur du gage.

ARTICLE HUIT

D I V I S I O N S

Il est permis à chaque co propriétaire de l'immeuble de modifier intérieurement la division de son appartement sans pour cela porter la moindre modification à la porte d'entrée et aux cloisons de leur palier.

Si quelqu'un acquiert deux appartements et les réunit en un seul, il pourra les rediviser intérieurement à son gré, et, dans ce cas, le nombre de voix qu'il possédait avant la division resterait le même.

ARTICLE NEUF

CHARGES DE VILLE

Ils devront satisfaire à toutes les charges de Ville et de police et de voirie.

ARTICLE DIX

ALIENATION DES DROITS ET LOCATION

490
Les co-propriétaires de la maison ne pourront aliéner leurs droits de propriété dans une forme quelconque ou en consentir des locations qu'à des personnes honorables qui auront à se conformer aux conditions d'habitation et d'usage indiquées à l'article cinq " Borne tenue de la Maison " ci-dessus.

Les baux consentis par les propriétaires devront contenir l'engagement pris par les locataires de se conformer strictement aux règlements de l'immeuble dont ils reconnaissent avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent à exécuter sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui pourraient leur être reprochés.

Le Syndic devra être avisé au préalable de toute vente ou location, et avant la réalisation de chaque vente

L. A. Z. B.

le vendeur devra consigner entre les mains du Syndic la totalité de sa part contributive dans les frais et dépenses occasionnées par tous travaux concernant les choses communes faites ou engagées avant la vente, ainsi que le prorata couru au jour de la vente, de toutes les charges communes, y compris le prorata des impôts de l'année en cours -

ARTICLE ONZE
SERVICE DE LA MAISON

Le service de la maison ~~era~~ sera assuré par un concierge qui sera choisi par le syndic et payé par ses soins.

Ce concierge aura pour mission :

a) d'entretenir les parties communes de l'immeuble en parfait état de propreté, chaque jour, de balayer, épousseter, nettoyer les entrées, les vestibules, les escaliers, rampes d'escaliers, paliers, corridors de tous les étages, les water closets communs, les lampes électriques et autres appareils dépendant des installations et plus généralement toutes les parties communes .-

Il tiendra de même les escaliers et corridors en parfait état de propreté en les nettoyant aux heures et jours qui lui seront indiqués par le Syndic.

b) Il assurera l'éclairage des entrées, vestibules et paliers.

c) Il devra satisfaire aux lieux et place des propriétaires et occupants de la maison, aux charges de balayage et plus particulièrement aux charges de ville et de police pour les parties communes de l'immeuble.

d) Il entretiendra en parfait état de propreté la cour commune et l'emplacement des poubelles.

e) D'une manière générale il devra exécuter les ordres qui lui seront donnés par le Syndic, dans l'intérêt du bon entretien de l'immeuble.

f) le Syndic sera tenu de congédier le concierge si la majorité des co propriétaires de l'immeuble lui en fait la demande écrite.

ARTICLE DOUZE
CHARGES COMMUNES :

Les charges communes à tous les co-propriétaires de l'immeuble comprennent notamment les frais, charges et dépenses suivantes :

1^o- Les impôts, contributions et taxes de toute nature sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujettis toutes les choses communes de la maison, chacun des co-propriétaires de l'immeuble devant, bien entendu, supporter personnellement les contributions et taxes qui seront portées à son rôle nominatif lorsqu'aura été opérée au cadastre la mutation de propriété de la partie qu'il aura acquise dans l'immeuble.

Jusqu'à cette mutation, les impôts, taxes des parties divisées de l'immeuble seront répartis entre les divers propriétaires de l'immeuble, au prorata de leurs fractions de co-propriété dans les choses communes.

2^o- Les frais d'éclairage des locaux communs, le balayage, l'entretien des dépenses nécessitées par les réparations de toute nature grosses ou menues; et les réfections à faire à toutes les parties et choses communes y compris les frais de ravalement de toutes les façades extérieures et intérieures;

Etant observé à ce sujet que le ravalement de ces façades a été imposé ces temps derniers par les services de la voirie de la Ville de Nice et qu'ils seront exécutés par les comparants aux présentes ou par leurs ayants-cause, au cas de vente par ceux-ci de tout ou partie des biens entrés dans leur lot, à première réquisition des services de la Voirie de la Ville de Nice et ceux proportionnellement à leurs droits de propriété, que ces ravalements soient faits ou doivent être exécutés sur l'une des quatre façades ou murs maîtres de la maison dont s'agit.

- 3° - Les salaires et gratifications alloués au concierge.
- 4° - Les rétributions du Syndic, les honoraires d'architecte, et éventuellement les frais de recouvrement et de procédure.
- 5° - Les frais, d'entretien de consommation de l'eau, du gaz et de l'électricité pour les parties communes.
- 6° - Les frais de divers compteurs à l'usage commun.
- 7° - Les frais des boîtes à ordures, des ustensiles et des fournitures nécessaires à l'entretien de la maison.
- 8° - Les primes d'assurance contre l'incendie de l'assurance responsabilité civile et de l'assurance du concierge, et de toutes autres qui pourraient être reconnues nécessaires.

Et, enfin, d'une façon générale tout ce qui se rapporte plus particulièrement au bâtiment.

Ces répartitions seront réparties en mille cent parts. dix parts pour chaque appartement.

Chacun des co-propriétaires de l'immeuble les supportera au prorata de ses droits dans les parties communes ainsi qu'il est indiqué à l'article trois ci dessus.

Après mise en demeure du Syndic, par simple lettre recommandée, les sommes impayées seront productives d'intérêts dont le taux annuel, sans pouvoir jamais être inférieur à cinq pour cent, sera celui de la Banque de France, pour ses avances sur titres, augmenté de deux pour cent, les sommes non payées par le défaillant et qui seront dans ce cas, avancées par les autres co-propriétaires seront recouvrées sur le défaillant suivant la procédure prévue en l'article et par les dispositions de la loi à cet égard.

ARTICLE TREIZE

ADMINISTRATION - SYNDIC - ASSEMBLEES

L'administration générale de l'immeuble, sa surveillance, l'initiative et la direction de tous travaux qui deviendront nécessaires aux choses communes, le choix du concierge et le soin de lui donner des ordres seront confiés à un Syndic.

Le Syndic sera nommé par l'Assemblée Générale des propriétaires, la durée de ses fonctions sera indéterminée il pourra y être mis fin par l'Assemblée Générale.

En cas de démission, de décès ou révocation du Syndic, la fonction sera exercée jusqu'à la nomination de son remplaçant, par le propriétaire de l'appartement le plus imposé au rôle des contributions foncières ou le plus âgé.

A titre transitoire et pendant une durée de

8/10
L. A. J. D. *M. H.*

jusqu'à ce qu'il en soit décidé autrement
les fonctions de syndic gérant de l'immeuble
seront exercées par M. Pierre Ouforno, l'un des
partageants.

ARTICLE QUATORZE ADMINISTRATION DU SYNDIC

Le Syndic sera chargé de veiller au bon entretien des parties de l'immeuble et objets affectés à des usages et des services communs, notamment, de surveiller le concierge, de faire exécuter tous travaux de réparations urgentes ou ordonnées, soit par tous services administratifs ou de voirie de la Ville de Nice ou autres autorités, soit par l'Assemblée des co-propriétaires, de répartir entre ceux-ci le montant des dépenses dans les proportions indiquées au présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Le Syndic représente l'immeuble vis-à-vis des tiers et de toutes administrations, il répond seul aux demandes au possessoire qui peuvent être faites contre l'immeuble envisagé dans son ensemble, et à toutes poursuites également au possessoire qui pourront être exercées contre l'un ou l'autre ou l'ensemble des co-propriétaires, il comparait en justice et fait valoir les moyens de défense de ceux-ci, après s'être muni de l'autorisation de l'Assemblée Générale.

Pour les actions pétitoires, la mise en cause de tous les co-propriétaires se fera d'après le droit commun.

ARTICLE QUINZE EXECUTION DES REPARATIONS

1^o - Le Syndic pourra faire exécuter toutes les menues réparations d'entretien, sans avoir besoin d'en référer aux co-propriétaires,

2^o - Il pourra, en cas d'urgence, faire exécuter aussi tous travaux, mais à la charge d'en donner avis, sans retard aux co-propriétaires.

3^o - Pour les travaux importants ne présentant pas un caractère d'urgence, il devra convoquer les co-propriétaires qui délibéreront à ce sujet.

ARTICLE SEIZE AD SUJET DES CONVOCATIONS DES PROPRIETAIRES

Le Syndic convoquera les co-propriétaires au moins en avril et en novembre de chaque année, et toutes les fois qu'il le jugera utile, et, en outre, à chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée par les propriétaires représentés entre eux par le tiers des co-propriétaires.

Faute par lui de déférer à la demande de convocation quinze jours après la date de la mise à la poste de la demande, les propriétaires réunis dans le mois qui suivra l'expiration du délai de quinze jours, et votant comme il sera dit sous l'article vingt ci-après, pourra provoquer la révocation du Syndic, sans indemnité,

ARTICLE DIX- SEPT COMPTABILITE DU SYNDIC

Le Syndic tiendra en règle sa comptabilité relative aux fonctions qu'il exerce, et rendra ses comptes semestriellement aux Assemblées du mois d'avril et du mois de novembre.

ARTICLE DIX HUIT

PROVISION DU SYNDIC

Pour permettre au Syndic de faire face aux dépenses dans les conditions qui seront arrêtées par l'Assemblée Générale des co propriétaires, il lui sera remis à titre de provision *ausoit que l'immeuble dont s'agit appartient à d'autres co propriétaires, quels qu'ils soient, une provision de vingt cinq francs par appartement.*

ARTICLE DIX NEUF REMUNERATION DU SYNDIC

Le Syndic aura droit à une rémunération qui sera fixée par la majorité des co-propriétaires votant ainsi qu'il est dit à l'article vingt ci-après; si c'est un des co-propriétaires qui exerce cette fonction de syndic il aura droit évidemment à cette rémunération. *Cependant faut que l'immeuble dont s'agit n'appartienne pas à d'autres co propriétaires que les co-propriétaires qui sont présents. Le syndic n'aura droit à aucune rémunération.*

ARTICLE VINGT ASSEMBLEES GENERALES

a) L'Assemblée Générale des co-propriétaires de l'immeuble représente l'ensemble de ceux-ci, ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents et les incapables.

b) Elle est convoquée comme il est dit à l'article seize ci-dessus.

Si, malgré les prescriptions de cet article, le Syndic ne convoquait pas l'Assemblée en temps voulu, plusieurs co-propriétaires pourraient la convoquer à sa place.

c)- les convocations sont faites dix jours au moins et quinze jours au plus, avant la date fixée pour l'Assemblée Générale; La convocation est adressée par lettre recommandée à chaque propriétaire.

Le délai ci-dessus est obligatoirement réduit à quatre jours, pour les Assemblées à réunir sur deuxième convocation ou en cas d'urgence.

L'ordre du jour est arrêté par le Syndic, mais tout propriétaire aura le droit d'y apporter toute question à sa convenance, moyennant avertissement donné au Syndic, huit jours à l'avance.

d) L'Assemblée se compose de tous les co-propriétaires à raison d'un seul représentant par appartement ou local, qui auront droit, comme il est dit ci-dessus à une voix par appartement.

Les co-propriétaires ont le droit de se faire représenter par un mandataire.

e) En cas d'indivision d'un appartement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner l'une d'elles pour les représenter, faute par celles-ci de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile par lui élu.

f)- L'Assemblée Générale désigne chaque année et pour un an, à la majorité des voix, son Président et deux assesseurs, qui peuvent être réélus, Le Bureau, ainsi formé désigne le secrétaire.

Il est tenu une feuille de présence, qui est certifiée.

g) Les délibérations sont prises à la majorité

9190
L. H. 7. 10

des voix des co propriétaires présents ou représentés qui disposeront d'autant de voix qu'ils seront propriétaires d'appartements, tels qu'ils sont désignés à l'article TROIS ci-dessus.

Toutefois il est ici fait observer que tant que MM. Pierre et Jean frères Anfosso resteront seuls co propriétaires indivis, de l'immeuble faisant l'objet des présentes, ces délibérations seront prises à l'unanimité des voix qu'ils possèdent.

En cas d'égalité des voix des propriétaires présents ou représentés, les voix des co-propriétaires représentant la majorité en nombre seront prépondérantes.

Les délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par les membres du Bureau; les copies sont signées par son Président; tout co-propriétaire peut consulter le registre et se faire délivrer des copie de ces procès-verbaux.

h)- Les décisions, prises régulièrement obligeront tous les co-propriétaires, même ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion; Ces décisions leur seront notifiées au moyen d'une copie certifiée conforme par le gérant ou syndic (ou le co-propriétaire qui l'aura remplacé) et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

i) En cas d'absence du syndic, les co-propriétaires présents et les mandataires de ceux représentés désigneront l'un d'eux pour remplacer le syndic à la réunion.

Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le Cahier des charges seront tranchées conformément à la loi et aux usages; Les co-propriétaires pourront d'eux-mêmes, compléter ou modifier le cahier des charges et spécialement les règlements établis sous les articles précédents, par une décision prise en assemblée Générale Extraordinaire, dont la convocation, faite au moins vingt jours à l'avance, devra indiquer dans l'ordre du jour, les modifications ou additions sur lesquelles l'Assemblée aura à statuer.

Mais, les décisions qui statueront sur ces modifications devront être adoptées par une double majorité comprenant les trois/ quarts des co-propriétaires en nombre et les trois/ quarts en voix attribuées par l'article précédent, lettre G.

En ce qui concerne les modifications dans la répartition des charges, elles ne pourront avoir lieu que par décision prise également par cette double majorité, formée par les co-propriétaires supportant les charges.

Il sera dressé un procès-verbal de la réunion qui sera soit constaté en la forme authentique par Me Dumarquez, notaire soussigné, ou déposé au rang de des minutes à la requête de deux propriétaires les plus diligents, et une copie dressée conformément à la loi, du 24 Juillet 1921 sera fournie au Bureau des Hypothèques de Nice pour valoir transcription.

Les difficultés qui pourront naître entre les divers co propriétaires, au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres qui seront désignés l'un par l'Assemblée Générale et l'autre par le c

Les propriétaires soulevant la contestation, avec adjonction, en cas de désaccord, d'un tiers arbitre qui serait désigné par M. le Président du Tribunal Civil de Nice, à défaut d'entente sur sa nomination, par simple requête à lui présentée par la partie la plus diligente, mais en présence ou elle dûment appelée de l'autre partie.

Faute de compromis, les difficultés seraient réglées conformément au droit commun.

ARTICLE VINGT ET ON
ASSURANCE CONTRE L' INCENDIE

L'immeuble dont s'agit, est actuellement assuré contre l'incendie et autres risques, locatifs, recours des locataires, privation de jouissance, ~~imme~~ objet immobilier considéré comme immeuble par destination, gaz, électricité et autres objets à la compagnie d'assurances " Le Soleil " ayant son siège à Paris rue de Chateaudun N° 44, suivant police en date à Nice du neuf février mil neuf cent quarante trois, portant le numéro 47 396 de l'Agence de Nice.

En cas de cessation de cette assurance, l'immeuble devra toujours être régulièrement assuré à des compagnies Françaises, d'une solvabilité reconnue, et au choix du syndic

1° - Contre l'incendie, la foudre, les explosions du gaz, les accidents causés par l'électricité, le recours des voisins,

2° - Contre la responsabilité civile pour dommages, causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction, réparations etc ...)

Il sera contracté et régulièrement maintenu en vigueur, l'assurance ~~du~~ concierge contre les accidents du travail, ainsi que l'assurance contre les dégâts des eaux, on devra se conformer à la loi sur les assurances sociales.

Les primes de ces assurances et tous les frais accessoires seront répartis entre les co propriétaires de l'immeuble dans les proportions indiquées aux articles trois et douze ci-dessus, pour chaque nature d'assurance.

La participation des co-propriétaires dans le paiement des primes de ces assurances ne dégage pas leur responsabilité ou celle des occupants pour tous fait personnels qui leur seraient imputables.

Comme il est dit ci-dessus, l'immeuble est actuellement assuré à la Compagnie " du Soleil " par les frères Anfosso.

En suite de l'expiration de cette assurance ou de sa résiliation pour quelque cause que ce soit, les co-propriétaires de l'immeuble et pour eux le syndic auront à se conformer aux prescriptions du présent article et à modifier les assurances suivant les circonstances et sur les bases arrêtées par l'Assemblée Générale.

Les propriétaires qui, contrairement à l'avis de la majorité, estimeraient que l'assurance est fait pour un chiffre insuffisant, auront toujours la faculté de faire, pour leur compte personnel, une assurance complémentaire pour les choses communes, et pour leur propriété privative, mais ils en supporteront seuls les frais et primes; en outre, ils auront seuls le droit à l'excédent d'indemnité qui pourrait être allouée par suit

10 12 4
L. A. X. B. M.

*laquelle sera
renouvelée en cas
de non paiement
des cotisations
par le syndic
pour la garantie
des biens communs
et pour la garantie
des biens personnels
des copropriétaires*

de cette assurance complémentaire s'il était établi que l'assurance principale était insuffisante.

ARTICLE VINGT DEUX
POLICE D'ASSURANCE

Chacun des co-propriétaires aura droit à un exemplaire de la police d'assurance contre l'incendie.

ARTICLE VINGT TROIS
ASSURANCES DES CO- PROPRIETAIRES OU OCCUPANTS

Chaque co-propriétaire ou occupant est tenu d'assurer à une compagnie d'une solvabilité reconnue contre l'incendie, les explosions du gaz et les dégâts causés par l'électricité et le chauffage central (s'il existe) son mobilier, les risques locatifs (pour les occupants) et les risques du voisinage.

ARTICLE VINGT QUATRE
SINISTRES

En cas de sinistre survenant à l'immeuble les indemnités à allouer en vertu de la police générale d'assurance contre l'incendie seront encaissées par le Syndic assisté d'un co-propriétaire désigné par l'Assemblée Générale ou, le cas échéant, des co-propriétaires dont les parties privées auront été sinistrées.

Le Syndic aura charge d'effectuer le dépôt en Banque des indemnités reçues des compagnies d'assurance en se conformant pour ce dépôt, aux décisions de l'Assemblée Générale des co-propriétaires.

Pour l'utilisation de ces indemnités, il sera procédé comme suit :

a) si le sinistre est partiel, le Syndic emploiera les indemnités par lui encaissées à la remise lieux sinistrés en parfait état.

b) Si le sinistre est total, l'Assemblée Générale des co-propriétaires de l'immeuble décidera s'il y a lieu de procéder à la reconstruction de l'immeuble en cas de non reconstruction, les indemnités d'assurance seront réparties entre tous les co propriétaires de l'immeuble proportionnellement à leur part contributive dans les parties communes (article trois).

Ils disposeront alors du terrain à leur gré, En cas d'insuffisance dans les deux cas, chaque co-propriétaire fournira sa part contributive à la différence.

Si l'un des co-propriétaires n'a pas voté pour la reconstruction et que les autres en décident, il sera tenu de céder amiablement sa part à dire d'expert.

Ces conventions seront exécutoires même avec les absents, les incapables et les créanciers.-

ARTICLE VINGT CINQ
CESSION D'INDEMNITE AUX CREANCIERS
HYPOTHECAIRES

Les co-propriétaires qui voudront emprunter hypothécairement sur leurs parts divisées d'immeuble, devront connaître à leur créancier des dispositions du présent cahier des charges relatives à l'emploi des indemnités d'assurance et les obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'Assemblée des co-propriétaires-

Ils devront, notamment, obtenir des créanciers leur consentement à ce qu'en cas de sinistre, les indemnités pouvant revenir aux débiteurs soient versées



directement sans leur concours, et hors leur présence, entre les mains du Syndic assisté comme il est dit ci-dessus. Par suite, les créanciers hypothécaires devront donc renoncer au bénéfice de la loi du 13 Juillet 1930.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France, dont la législation spéciale et les Statuts devront être respectés.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte, pour la surveillance des travaux, après sinistre, soit total, soit partiel.

ARTICLE VINGT SIX

USAGES DE GRENOBLE

Pour les cas qui n'auraient pas été prévus au présent règlement, on se conformera aux usages locaux, et à défaut d'usages locaux, aux usages de Grenoble.

ARTICLE VINGT SEPT

En cas de désaccord, les difficultés seront soumises à un arbitre désigné par l'Assemblée Générale des co-propriétaires de l'immeuble ou, à défaut soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

ARTICLE VINGT HUIT

EXECUTION

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, le présent règlement est obligatoire pour tous les co-propriétaires présents ou futurs; en conséquence, il sera mentionné dans tous les actes translatifs et déclaratifs d'une partie quelconque de l'immeuble;

ARTICLE VINGT NEUF

DOMICILE

Dans chacun des contrats, les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à NICE, faute de quoi le domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble.

TRANSCRIPTION

Une expédition des présentes tant en ce qui concerne le partage, qu'en ce qui concerne le cahier des charges avec règlement de co propriété et de communauté, sera transcrite au premier bureau des hypothèques de Nice.

EVALUATION POUR L'ENREGISTREMENT

SOULTE

[Handwritten signatures and initials]

Pour baser la perception des droits d'enregistrement en ce qui concerne le partage, MM. Pierre et Jean Anfosso co-partageants déclarent que l'immeuble dont s'agit est d'une valeur vénale de *six cent cinquante mille francs*.

Ils ajoutent que le partage ci-dessus a été fait sans soulte de part et d'autre,

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, MM. Pierre et Jean, frères Anfosso comparants et co-partageants, font élection de domicile à Nice en l'étude de Me Dumarquez, notaire soussigné.

MENTIONS

Toutes mentions des présentes sont consenties pour avoir lieu sur toutes pièces et partout où besoin sera.

LECTURE DES LOIS

AFFIRMATION DE SINCERITE

Avant de clore et conformément à la loi, Me Dumarquez, notaire soussigné a donné lecture aux parties qui le reconnaissent :

Des articles cent quatre vingt un, cent quatre vingt trois, deux cent treize (paragraphes trois et quatre) et deux cent quatorze du texte codifié des lois sur l'enregistrement.

De l'article trois cent soixante six du code pénal sur les dissimulations.

Et de l'article trente quatre de la loi du trente et un décembre mil neuf cent quarante et un relative aux droits de préemption à exercer par l'administration de l'enregistrement au profit du Trésor.

Et chacune des parties a affirmé respectivement, au notaire soussigné sous les peines édictées par l'article deux cent quatorze du texte codifié des lois sur l'enregistrement, que le présent partage a eu lieu sans soulte de part ni d'autre.

Et le notaire soussigné a affirmé qu'à sa connaissance le présent partage n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre ni autre écrit portant stipulation de soulte de part ni d'autre.

DONT ACTE

Fait et passé à Nice,
En l'étude de me. Dumeryez, no-

~~tair~~

L'an mil neuf cent quarante cinq,
Le vingt trois et vingt six mars.
Et après lecture faite, MM. Anfosso
frères, comparants ont signé avec le notaire.

Maye ~~de~~ ~~no~~
mots nuls. /.

L. A.

L. Anfosso

J. B.
L. A.
P

~~J. Anfosso~~

Dumeryez

1279

Enregistré à Nice - (Actes Civils)
le 28 MARS 1945 Vol = 5793

Folio 18 Case 138 Reçu: 0,50% trois mille
deux cent cinquante frs.

Dumeryez

4663

*Dans cette copie, le lot n° 2
(Case) comporte 2/10000*

II JUIN 1959

*- 1/1000
J.E
- 3 AOÛT 1959
2689-18*

M O D I F I C A T I F

au cahier des charges de l'immeuble à Nice

90, Boulevard Gambetta

(Consorts ANFOSSO)

M^E V. SEASSAL, NOTAIRE A NICE

SUCESSEUR DE M^R LARBOULLET



— 150000 NICE T —

Dépôt No. 81	Publié au 1 ^{er} BUREAU des
Hypothèques de NICE, le 3 AOÛT 1959	
Vol. 2679 N° 1P	
Reçu deux cent soixante francs	
Le Conservateur, p.p.	
<i>Parleu</i>	
Taxe...	140
Dépôt...	20
Salaires...	100
Total...	260

L'an mil neuf cent cinquante neuf,

Le onze juin,
 PARDEVANT Me Victor SEASSAL
 et Me Raymond HERMENT, tous deux notaires à Nice, soussignés,
 Recevant le présent acte en double minute,

ONT COMPARU :

1°) Madame Reine Anne MAUDON, sans profession, demeurant à Nice, 90, Boulevard Gambetta, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Jean Baptiste Marie ANFOSSO.

De nationalité française, née à Nice, le sept septembre mil huit cent quatre vingt deux.

2°) Monsieur Louis Eugène ANFOSSO, chef de service au Crédit Lyonnais, demeurant à Nice, 35, rue de la République, époux de Madame Noëlie GARDETTO.

De nationalité française, né à Nice, le quatre février mil neuf cent cinq.

3°) Monsieur René Alexandre Antoine ANFOSSO, employé à la Société Nationale des Chemins de fer français, demeurant à Nice, 90, Boulevard Gambetta époux de Madame Madeleine BRACK.

De nationalité française, né à Nice, le onze janvier mil neuf cent neuf.

LESQUELS, préalablement à l'additif au cahier des charges et règlement de co-propriété ci-après énoncé et à l'état descriptif y relatif qui vont suivre, ont exposé ce qui suit :

E X P O S E

1^{er} rôle

J

Suivant acte reçu par Me DUMARQUEZ, notaire à Nice, prédécesseur immédiat de Me HREMENT, l'un des notaires soussignés, le vingt trois et le vingt six mars mil neuf cent quarante cinq, intervenus entre :

Monsieur Pierre François ANFOSSO, sans profession, demeurant à Nice, 90, Boulevard Gambetta, Et Monsieur Jean-Baptiste Marie ANFOSSO, chef de service du Trésor en retraite, demeurant à Nice, rue de l'Abbé Grégoire, N° 14,

Il a été procédé :

1°) Au partage d'un immeuble situé à Nice, Boulevard Gambetta, N° 90, comprenant :

a) Maison d'habitation élevée sur sous sol à usage de conciergerie et de caves, d'un rez-de-chaussée surélevé et de quatre étages au dessus, avec deux appartements à chacun des planchers des rez-de-chaussée et quatre étages, l'un côté nord de l'immeuble, l'autre côté sud et combles au dessus, avec réservoir sous la toiture ;

b) Terrain à usage de cour au levant de l'immeuble, avec passage de deux mètres cinquante de largeur formant sortie sur le Boulevard Gambetta, au sud de la maison ci-dessus,

Le tout d'une superficie totale de trois cent cinquante sept mètres carrés soixante décimètres carrés environ, dont cent vingt mètres carrés pour la construction proprement dite, et le surplus pour la cour et le passage précités.

Cet immeuble est inscrit au cadastre de la ville de Nice, section G de Magnan, numéro 978p, pour le bâti et numéro 978p, pour le non bâti, avec une superficie de quatre cent trente sept mètres carrés,

Il confronte dans son ensemble :

vers le nord : les propriétés Raybaut et Ciffréo ;

vers l'est : la propriété Constantin ;

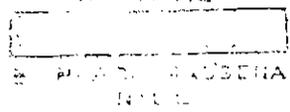
vers le sud : les propriétés Constantin et Champeroux ;

et vers l'ouest : le Boulevard Gambetta, leur appartenant indivisément et par moitié de la manière indiquée audit acte.

2°) A l'établissement du cahier des charges et règlement de co-propriété auquel ledit immeuble serait assujéti.

En vertu dudit partage il a été attribué :

A Monsieur Pierre Anfosso, sous le



PREMIER LOT = NICE T =

premier lot, les parties dudit immeuble ci-après désignées :

A. - Dans la maison :

Au sous-sol :
les trois caves numéros un, deux et

trois du plan ;

Au rez-de-chaussée :
l'appartement à droite du vestibule
d'entrée côté sud de l'immeuble, composé de : vesti-
bule d'entrée, penderie, water-closet et cuisine,
côté est et en façade sur le Boulevard Gambetta,
deux chambres ;

A chacun des premier, deuxième, troisiè-
me et quatrième étages :

l'appartement à gauche du palier de
l'étage côté sud de l'immeuble.

Lesdits appartements composés chacun
d'eux d'un vestibule d'entrée, water-closet, face à
l'est, cuisine et salle à manger face au sud sur le
passage et deux chambres face à l'ouest sur le Boule-
vard Gambetta.

B. - La partie sud-est de la cour

d'une superficie de cent mètres carrés sept décimè-
tres carrés environ, avec une largeur de sept mètres
vingt deux centimètres à compter du mur séparatif
des propriétés Constantin et Champeroux au sud.

Et le passage de deux mètres cinquante
de largeur au sud de la maison dont s'agit, condui-
sant de la partie sud-est de la cour au Boulevard
Gambetta, ledit passage d'une superficie de vingt
trois mètres carrés cinquante décimètres carrés
environ.

Lesdites parties d'immeuble formant le
premier lot figurant en ce qui concerne les apparte-
ments des rez-de-chaussée et étages, sous teinte
jaune au plan d'ensemble annexé à l'acte dont s'agit.

Et avec cette partie d'immeuble, en
ce qui concerne la maison proprement dite, tous
droits de co-proprieté indivis pour toutes choses
communes dans l'entière maison, comme au sol sur
lequel cette maison est construite et tels que ces
droits résultent du cahier des charges avec règlement
de co-proprieté à la suite dudit partage.

Et à Monsieur Jean Anfosso, sous le
deuxième lot, les parties dudit immeuble également
ci-après désignées :

2ème rôle

A. - Dans la maison :

Au sous-sol :

Les trois caves numéros quatre, cinq et six du plan ;

au rez-de-chaussée :

L'appartement à gauche du vestibule d'entrée, côté nord de l'immeuble, composé de vestibule d'entrée, côté nord de l'immeuble face à l'est sur cour, cuisine, water-closet et chambre, et face à l'ouest sur le Boulevard Gambetta, salle à manger et chambre.

A chacun des premier, deuxième, troisième et quatrième étages :

L'appartement à droite du palier de l'étage, côté nord de l'immeuble ; lesdits appartements composés chacun d'eux de la même façon que celui du rez-de-chaussée.

B. - Et la partie nord-est de la cour d'une superficie de cent quatorze mètres carrés dix décimètres carrés, limitée au sud par une ligne parallèle, tirée à sept mètres vingt deux centimètres de la clôture sud de l'entier immeuble 90, Boulevard Gambetta.

Lesdites parties d'immeuble formant le second lot figurant en ce qui concerne les appartements des rez-de-chaussée et étages, sous teinte bleue au plan d'ensemble annexé à l'acte dont s'agit

Et avec cette partie d'immeuble, en ce qui concerne la maison proprement dite, tous droits de co-proprieté indivis pour toutes choses communes de l'entière maison, comme au sol sur lequel cette maison est construite et tels que ces droits résultent du cahier des charges avec règlement de co-proprieté à la suite dudit partage.

Et aux termes du règlement de co-proprieté faisant suite à ce partage, les droits sur les parties communes ont été établis de la façon suivante

Au rez-de-chaussée :

1°) Un appartement à droite du palier, côté sud de l'immeuble compris au premier lot du partage : un dixième ; ci I/10

2°) Appartement à gauche du palier côté nord de l'immeuble compris au second lot du partage : un dixième ; ci I/10

Au premier étage



15.11.19 NICE T =

1°) Appartement à gauche du palier côté sud de l'immeuble compris au premier lot du partage : un/dixième ; ci	I/10
2°) Appartement à droite du palier côté nord de l'immeuble compris au second lot du partage : un/dixième ; ci	I/10
Au deuxième étage :	

1°) Appartement à gauche du palier côté sud de l'immeuble compris au premier lot du partage : un/dixième ; ci	I/10
2°) Appartement à droite du palier côté nord de l'immeuble compris au second lot du partage : un/dixième ; ci	I/10
Au troisième étage :	

1°) Appartement à gauche du palier côté sud de l'immeuble compris au premier lot du partage : un/dixième ; ci	I/10
2°) Appartement à droite du palier côté nord de l'immeuble compris au second lot du partage : un/dixième ; ci	I/10
Au quatrième étage :	

1°) Appartement à gauche du palier côté sud de l'immeuble compris au premier lot du partage : un/dixième ; ci	I/10
2°) Appartement à droite du palier côté nord de l'immeuble compris au second lot du partage : un/dixième ; ci	I/10
Total égal à l'unité :	
DIX/DIXIEMES ; ci	<u>I0/I0</u>

Etant fait observer qu'aux termes dudit acte de partage et règlement de co-propriété les six caves du sous-sol n'auraient aucun droit de co-propriété aux choses communes de l'immeuble ;

Que notamment le vestibule conduisant à la cour était compris dans les parties communes dudit immeuble et que la cour divisée entre les co-partageants n'avait pas été comprise audit cahier des charges et règlement de co-propriété et par suite était demeurée
3ème rôle

la propriété personnelle de chacun d'eux pour la partie à lui attribuée. Le partage a eu lieu sans soulte et une expédition ainsi que celle du règlement de copropriété contenu audit acte, a été transcrite au premier bureau des hypothèques de Nice, le onze mai mil neuf cent quarante cinq, volume 1288, numéro 42.

- II -

Monsieur Pierre François Anfosso, sus-nommé, et Madame Jeanne FORNARI, son épouse, père et mère de Messieurs Louis et René Anfosso, comparants aux présentes, sont décédés, savoir :

Le mari à Roquebrune Cap Martin, le vingt sept septembre mil neuf cent cinquante cinq, et l'épouse à Menton, le sept octobre mil neuf cent quarante cinq,

Laissant lesdits Messieurs Louis et René Anfosso pour seuls héritiers,

Ainsi qu'il est constaté par un acte de notoriété dressé par Me REY, notaire à Menton, le quatre décembre mil neuf cent quarante cinq.

Suivant acte reçu par Me GILBERTA DE SAINT JOSEPH, notaire à Nice, et Me HERMET, l'un des notaires soussignés, le vingt sept octobre mil neuf cent quarante neuf, transcrit au premier bureau des hypothèques de Nice, le treize décembre mil neuf cent quarante neuf, volume 1545, numéro 10, il a été procédé entre Monsieur Louis Anfosso et Monsieur René Anfosso au partage de la partie de l'immeuble plus haut désigné qui avait été attribuée à Monsieur Pierre Anfosso, leur père, ainsi qu'il a été dit sous le paragraphe I qui précède.

Aux termes de cet acte il a été attribué :

A Monsieur Louis Anfosso, sous le premier lot :

la cave numéro un au sous-sol, un appartement à gauche du palier au premier étage et un autre appartement à gauche du palier au deuxième étage ;

A Monsieur René Anfosso sous le deuxième lot :

la cave numéro trois au sous-sol et les deux appartements à gauche du palier, l'un au troisième étage, l'un au quatrième étage.

En outre, il a été laissé dans l'indi-



division la cave numéro deux au sous-sol, l'appartement à droite du rez-de-chaussée, la partie sud-est de la cour et le passage de deux mètres cinquante de largeur qui avait été compris dans le lot de Monsieur Pierre Anfosso, comme il a été dit plus haut.

- III -

Décès de Monsieur Jean ANFOS SO

Monsieur Jean Baptiste Marie Anfosso, sus-nommé, est décédé à Nice, le dix neuf juin mil neuf cent cinquante deux, époux de Madame Reine Jeanne Anna Maudon, comparante aux présentes, légataire universelle, aux termes du testament olographe dudit Monsieur Anfosso, fait en la forme olographe à Nice, le onze septembre mil neuf cent quarante quatre, déposé judiciairement au rang des minutes de Me Gilletta de Saint-Joseph, notaire à Nice, le deux juillet mil neuf cent cinquante deux, en vertu d'une ordonnance de Monsieur le Président du tribunal civil de Nice, en date du même jour.

Lequel legs universel a pu recevoir son entière exécution, ledit Monsieur Anfosso étant décédé sans aucun héritier à réserve.

Ainsi que le tout est constaté dans un acte de notoriété dressé par Me Gilletta de Saint-Joseph notaire sus-nommé, le vingt et un juillet mil neuf cent cinquante deux.

Etant précisé que Madame veuve Anfosso a été envoyée en possession du legs universel à elle fait, suivant ordonnance du Président du tribunal civil de Nice, en date du vingt neuf juillet mil neuf cent cinquante deux, déposé aux minutes dudit Me Gilletta de Saint-Joseph, suivant acte reçu par lui, le onze août mil neuf cent cinquante deux.

CECI EXPOSE,

Les comparants ont décidé d'un commun accord d'apporter un additif au cahier des charges et règlement de co-propriété des vingt trois et vingt six mars mil neuf cent quarante cinq, ci-dessus analysé, pour l'attribution aux caves de l'immeuble de droits sur les parties communes et par suite, la modification des droits déjà attribués aux appartements sur lesdites parties, et de rendre ledit règlement de co-propriété conforme aux pres-

4ème rôle

criptions du décret du 7 janvier 1959 par la rédaction d'un état descriptif de l'immeuble en faisant l'objet, ce qui a été fait de la manière suivante :

ADDITIF AU REGLEMENT DE CO PROPRIETE

Par ces présentes, les comparants décident :

1^o) De désigner les caves et appartements formant des propriétés divisées ainsi qu'il suit :

SOUS SOL :

PREMIER LOT :

Une cave portant le numéro UN au plan du sous-sol annexé audit cahier des charges.

DEUXIEME LOT :

Une cave portant le numéro DEUX au plan du sous-sol.

TROISIEME LOT :

Une cave portant le numéro TROIS au plan du sous-sol.

QUATRIEME LOT :

Une cave portant le numéro QUATRE au plan du sous-sol.

CINQUIEME LOT :

Une cave portant le numéro CINQ au plan du sous-sol.

SIXIEME LOT :

Une cave portant le numéro SIX au plan du sous-sol.

REZ DE CHAUSSEE :

SEPTIEME LOT :

Un appartement à droite du vestibule d'entrée, côté sud, composé de :

vestibule d'entrée, penderie, water-closet et cuisine côté est et en façade sur le Boulevard Gambetta, deux chambres.

HUITIEME LOT :

Un appartement à gauche du vestibule d'entrée, côté nord, composé de :

vestibule d'entrée, face à l'est sur cour, cuisine, water-closet et chambre - et face à l'ouest sur le Boulevard Gambetta, salle à manger et chambre.

PREMIER ETAGE :

NEUVIEME LOT :

Jeun
Jeun

Jeun

Un appartement à gauche du palier, côté sud, composé de : vestibule d'entrée, water-closet, face à l'est, cuisine et salle à manger face au sud sur le passage et deux chambres face à l'ouest sur le Boulevard Gambetta.

DIXIEME LOT :

Un appartement à droite du palier, côté nord, composé de : vestibule d'entrée face à l'est sur cour, cuisine, water-closet et chambre - et face à l'ouest sur le Boulevard Gambetta, salle à manger et chambre.

DEUXIEME ETAGE :

ONZIEME LOT :

Un appartement à gauche du palier, côté sud, composé de : vestibule d'entrée, water-closet face à l'est; cuisine et salle à manger, face au sud sur le passage et deux chambres face à l'ouest sur le Boulevard Gambetta.

DOUZIEME LOT :

Un appartement à droite du palier, côté nord, composé de : vestibule d'entrée, face à l'est sur cour, cuisine, water-closet et chambre - et face à l'ouest sur le Boulevard Gambetta, salle à manger et chambre.

TROISIEME ETAGE :

TREIZIEME LOT :

Un appartement à gauche du palier, côté sud, composé de : vestibule d'entrée, water-closet face à l'est, cuisine et salle à manger face au sud sur le passage et deux chambres face à l'ouest sur le Boulevard Gambetta.

QUATORZIEME LOT :

Un appartement à droite du palier, côté nord, composé de : vestibule d'entrée, face à l'est sur cour, cuisine, water-closet et chambre - et face à l'ouest sur le Boulevard Gambetta, salle à manger et chambre.

QUATRIEME ETAGE :

QUINZIEME LOT :

5ème ét. 101e

Un appartement à gauche du palier, côté sud, composé de : vestibule d'entrée, water-closet face à l'est, cuisine et salle à manger face au sud sur le passage et deux chambres face à l'ouest sur le Boulevard Gambetta.

SEIZIEME LOT :

Un appartement à droite du palier, côté nord, composé de : vestibule d'entrée, face à l'est sur cour, cuisine, water-closet et chambre - et face à l'ouest sur le Boulevard Gambetta, salle à manger et chambre.

2°) De diviser en millièmes les parties communes telles que déterminées au cahier des charges et règlement de co-propriété sus-analysé et de les affecter aux parties divisées dans les proportions suivantes :

SCUS SOL :

	Au lot numéro UN : quatre/millièmes	
	ci	4/1000°
millièmes ; ci	Au lot numéro DEUX : deux/	2/1000°
millièmes ; ci	Au lot numéro TROIS : quatre,	4/1000°
millièmes ; ci	Au lot numéro QUATRE : cinq/	5/1000°
millièmes ; ci	Au lot numéro CINQ : deux/	2/1000°
millièmes ; ci	Au lot numéro SIX : trois/	3/1000°

REZ DE CHAUSSEE :

vingt dix huit/millièmes ; ci	Au lot numéro SEPT : quatre	98/1000°
vingt dix huit/millièmes ; ci	Au lot numéro HUIT : quatre	98/1000°

PREMIER ETAGE :

vingt dix huit/millièmes ; ci	Au lot numéro NEUF : quatre	98/1000°
vingt dix huit/millièmes ; ci	Au lot numéro DIX : quatre	98/1000°

DEUXIEME ETAGE :

Au lot numéro ONZE : quatre

vingt dix huit/millièmes ; ci	98/1000°
Au lot numéro DOUZE :	
quatre vingt dix huit/millièmes ; ci	98/1000°
TROISIEME ETAGE :	

Au lot numéro TREIZE :	
quatre vingt dix huit/millièmes ; ci	98/1000°
Au lot numéro QUATORZE :	
quatre vingt dix huit/millièmes ; ci	98/1000°
QUATRIEME ETAGE :	

Au lot numéro QUINZE :	
quatre vingt dix huit/millièmes ; ci	98/1000°
Au lot numéro SEIZE :	
quatre vingt dix huit/millièmes ; ci	98/1000°
Total : MILIE/MILLIEMES ;	
ci	<u>1000/1000°</u>

TABLEAU RECAPITULATIF

Par suite de la division ci-dessus établie, conformément aux dispositions du 7 janvier 1959, il a été établi un tableau récapitulatif des lots ainsi formés et de leur quote-part dans la propriété du sol et dans les parties et les charges communes de l'immeuble dont s'agit.

Etant précisé que ledit immeuble ne comprend qu'un seul bloc desservi par un escalier unique.

numéro du lot	bâtiment	escalier	etage	Nature du lot	quote part dans la propriété du sol et dans les parties et les charges commune
1	unique	unique	sous-sol	cave	4/1000°
2	"	"	"	"	2/1000°
3	"	"	"	"	4/1000°
4	"	"	"	"	5/1000°
5	"	"	"	"	2/1000°
6	"	"	"	"	3/1000°
7	"	"	rez-de-chaussée	appartem.	98/1000°
8	"	"	"	"	98/1000°
9	"	"	premier étage	"	98/1000°
10	"	"	"	"	98/1000°
11	"	"	deuxième étage	"	98/1000°

6ème rôle

I2	:	unique	:	unique	:	deuxième étage	:	appartement	:	98/1000°	
I3	:	"	:	"	:	troisième étage	:	appartement	:	98/1000°	
I4	:	"	:	"	:	"	:	"	:	98/1000°	
I5	:	"	:	"	:	quatrième étage	:	"	:	98/1000°	
I6	:	"	:	"	:	"	:	"	:	98/1000°	
	:		:		:		:		:		
	:	Total : MILLE/MILLIEMES ; ci				:		:		:	<u>1000/1000°</u>
	:		:		:		:		:	=====	

MAINTIEN DES ATTRIBUTIONS
RESULTANT DES PARTAGES ANTERIEURS

Les conventions qui précèdent n'ont pour but que de faciliter les conditions de co-propriété des parties ou de tous futurs acquéreurs et elles n'apportent aucune novation ni dérogation aux attributions divisées faites à chacune d'elles, tant en vertu du partage des vingt trois et vingt six mars mil neuf cent quarante cinq, que de celui du vingt sept octobre mil neuf cent quarante neuf, tous deux sus-analysés, lesquelles demeurent au contraire sans changement, de même que les conditions générales et particulières établies auxdits partages entre les co-partageants ou leurs ayants-droit.

SERVITUDES

En outre, il est rappelé qu'aux termes du partage et règlement de co-propriété des vingt trois et vingt six mars mil neuf cent quarante cinq, sus-analysé, il a été attribué au premier lot du partage le passage de deux mètres cinquante de largeur au sud de la maison conduisant de la cour au Boulevard Gambetta ;

Que lors du partage l'accès de la partie de cour attribuée au deuxième lot s'effectuerait également par le passage dont s'agit ;

Qu'à l'expiration d'une location consentie à la Société Piccioli et Compagnie, les deux parties de cour affectées à chacun des deux lots seront partagées et séparées par un mur de cinquante centimètres de hauteur surmonté d'un grillage en fil de fer ou d'une grille de fer, au choix des co-partageants, aux frais desdits co-partageants, et à raison de moitié pour chacun d'eux ;

Que la cour attribuée tant au premier lot qu'au second lot serait grevée d'une servitude de non oedificandi ;

Et qu'en suite de la division de la cour et de la construction du mur séparatif, l'accès de la partie de cour affectée au second lot s'effectuerait par le vestibule d'entrée de la maison proprement dite, conformément aux indications portées au plan du rez-de-chaussée annexé audit acte ~~aux points~~ ~~vus~~, il pourrait également s'effectuer, si l'attributaire du second lot le désirait, par une rampe d'escalier conduisant à la chambre ou à la cuisine de l'appartement du rez-de-chaussée compris dans ledit second lot (actuellement lot numéro huit)

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au premier bureau des hypothèques de Nice, conformément à la loi

F R A I S

Les frais des présentes et de leurs suites seront supportés par Madame veuve Anfosso à concurrence de moitié et par Messieurs Louis et René Anfosso, conjointement pour l'autre moitié.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les comparants font élection de domicile en leurs demeures sus-indiquées.

DONT ACTE EN DOUBLE MINUTE

dont l'une pour Me Herment et l'autre pour Me Séassal, ce dernier seul chargé des formalités.

Fait et passé à Nice,

En l'étude de ^{me} Séassal, l'un des notaires soussignés,

Les jour, mois et an susdits.

Et après lecture faite, les comparants ont signé avec les notaires.

Suivent les signatures :

Vve ANFOSSO

L. ANFOSSO

R. ANFOSSO

HERMENT

SEASSAL, notaires.

Mention d'enregistrement :

Enregistré à Nice (A.C.)
7ème et dernier rôle

neuf,

Le vingt six juin mil neuf cent cinquante

Folio 2

Bordereau 54I/I9

Reçu : huit cent vingt francs.

Le Receveur,

Signé : COUTAREL.

POUR EXPEDITION CONFORME

Expédition collation-
née en sept rôles, sans
renvoi, contenant cinq
mots rayés nuls ./.