

DOSSIER : VILLA GABRIEL
NATURE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REFERENCE : CO / NCA
PARTICIPATION :

Acte N° 183535
Dossier N° 2024000902

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE TROIS MARS

A NICE (06000), 22, avenue Notre Dame, au siège de l'office notarial,

Maître Christine OLIVIER soussignée, notaire au sein de la société par actions simplifiée dénommée "FLBL Notaires" titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 06024 et dont le siège social est à NICE (06000), 22, avenue Notre Dame,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant : **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

REQUERANT

La société dénommée **AR GABRIEL**, Société civile de construction vente au capital de 1000 EUROS, ayant son siège social à NICE (06200), 455, promenade des Anglais, résidence Arénas Immeuble Nice premier, identifiée au SIREN sous le numéro 982778920 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NICE.

Ci-après dénommé(e)s "le REQUÉRANT".

PRESENCE - REPRESENTATION

- La société **AR GABRIEL** est ici représentée Monsieur Christophe BOUSQUET , domicilié à NICE (06200) 455 promenade des Anglais ;

Monsieur Christophe BOUSQUET, agissant en qualité de gérant statutaire associé de la société :

Etudes et réalisations Christophe BOUSQUET (E.R.C.B.) société à responsabilité limitée au capital de 50.000 euros ayant son siège social sis à NICE (06200) 455 promenade des Anglais identifiée au siren sous le numéro 533624110 et immatriculée au registre de commerce et des sociétés de NICE.

Etant ici précisé que Monsieur Christophe BOUSQUET a été nommé aux fonctions de gérant de la société E.R.C.B aux termes de l'article 29 des statuts de ladite société.

Laquelle société E.R.C.B. prise en sa qualité de gérante de :

La société dénommée **AR GABRIEL**, Société civile de construction vente au capital de 1 000,00 € divisé en 1000 parts sociales, ayant son siège social à NICE (06200), 455, promenade des Anglais identifiée au SIREN sous le numéro 982778920 et immatriculée au RCS de NICE.

Ladite société ERCB nommée à sa fonction de gérante de la société AR GABRIEL en vertu de l'assemblée générale ordinaire des associés de ladite société en date à NICE du 18 décembre 2023.

Monsieur BOUSQUET ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 18 des statuts de ladite société et plus spécialement en vertu d'une délibération des associés de ladite société en date du 26 Février 2025 dont une copie est demeurée annexée.

Lequel a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'immeuble ci-après désigné :

PREMIERE PARTIE

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES-OBJET DU REGLEMENT

Le présent acte est établi en conformité avec les dispositions de la loi numéro cent-65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifiée par les lois numéros 85-1470 du 31 décembre 1985, 94-624 du 21 juillet 1994 et 2000-1208 du 13 décembre 2000 et du décret numéro cent-67-223 du 17 mars 1967 modifié par les décrets numéros 86-768 du 9 juin 1986, 95-162 du 15 février 1995 et 2004-479 du 27 mai 2004, auxquels il devra être fait référence pour tout ce qui n'est pas prévu ci-dessous et à défaut de décision prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Il a pour objet :

1°) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;

2°) De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;

3°) De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;

4°) D'organiser l'administration de l'immeuble ;

5°) De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires différents et que l'immeuble sera achevé.

L'état descriptif de division qu'il contient a été établi par Madame Karine JAFFUS, Géomètre Expert dont le siège est à NICE (06285), Azurée - Horizon - 455 Promenade des Anglais, dossier 22052.

CHAPITRE DEUXIEME **DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

I-Désignation de l'immeuble

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble ou à un ensemble immobilier ci-après désigné :

Une propriété située sur la commune de NICE (06300), 13 et 15 Boulevard Pape Jean XXIII

I-DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Le présent règlement s'applique à un ensemble immobilier qui sera dénommée VILLA GABRIEL situé sur la commune de NICE (06300), 13 et 15 Boulevard Pape Jean XXIII, composé des parcelles IR 408 et 416 pour une contenance totale de 02a 71ca, du volume 102 dépendant de la parcelle IR n°765 et du volume 202 dépendant de la parcelle IR n°764 ci-après désignés :

1°/DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Un immeuble

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
IR	408	15 Boulevard Pape Jean XXIII	0	00	64
IR	416	7 Boulevard Pape Jean XXIII	0	02	07

IR	764	7 et 15 Boulevard Pape Jean XXIII	0	00	04
IR	765	7 et 15 Boulevard Pape Jean XXIII	0	00	04
Contenance Totale :			0ha 02a 79ca		

2°/DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE

Un immeuble sur la commune de NICE (06300), Boulevard Pape Jean XXIII,
Ledit ensemble immobilier cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
IR	764	Boulevard Pape Jean XXIII	0	00	04
Contenance totale :			00ha 00a 4ca		

Les parcelles cadastrées section IR n° 764 et 765 sont issues d'une division foncière réalisée par M. Laurent THUET, géomètre-expert, DMPC n°12150 N numéroté en date du 30 mai 2023.

Ces parcelles ont fait l'objet d'une division en volumes, parcelle IR 765 volumes 101 et 102 et parcelle IR 764 volumes 201 et 202.

Lot numéro volume deux cent deux (lot n° 202)

Un volume dont la base d'une superficie de 4m² est délimitée par les points n° 5 à 8 et figure sous teinte orange au plan n° 22.052/DV2

Ledit élément de volume :

- Limité en profondeur pour la totalité de la superficie de sa base à la cote 24m50 N.G.F. (dessous du bow-window), cette limite inférieure constituant l'emprise supérieure du volume 201.

- Sans limitation en élévation.

- Le lot de volume numéro 202 a été créé aux termes d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Christine OLIVIER Notaire à NICE (06000), le 29 novembre 2024, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de NICE 1, le 17 décembre 2024, volume 2024 P numéro 29986.

3°/DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE

Un immeuble sur la commune de NICE (06300), Boulevard Pape Jean XXIII,
Ledit ensemble immobilier cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
IR	765	Boulevard pape Jean XXIII	0	00	04
Contenance totale :			00ha 00a 4ca		

Les parcelles cadastrées section IR n° 764 et 765 sont issues d'une division foncière réalisée par M. Laurent THUET, géomètre-expert, DMPC n°12150 N numéroté en date du 30 mai 2023.

Ces parcelles ont fait l'objet d'une division en volumes, parcelle IR 765 volumes 101 et 102 et parcelle IR 764 volumes 201 et 202.

Lot numéro volume cent deux (lot n° 102)

Un volume dont la base d'une superficie de 4m² est délimitée par les points n° 1 à 4 et figure sous teinte rose au plan n° 22.052/DV2

Ledit élément de volume :

- Limité en profondeur pour la totalité de la superficie de sa base à la cote 24m50 N.G.F. (dessous du bow-window), cette limite inférieure constituant l'emprise supérieure du volume 101.
- Sans limitation en élévation.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

- Le lot de volume numéro 102 a été créé aux termes d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Christine OLIVIER Notaire à NICE (06000), le 29 novembre 2024, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de NICE 1, le 17 décembre 2024, volume 2024 P numéro 26980.

L'ensemble immobilier objet de présentes consiste en un bâtiment unique composé :

- **au sous-sol : 6 stationnements privatifs simples, un stationnement deux roues en partie commune,**
- **au rez-de-chaussée : un stationnement privatif simple, un stationnement pour personne à mobilité réduite en partie commune, un stationnement deux roues en partie commune, et deux locaux à usage de commerce,**
- **au 1^{er} étage : 3 appartements,**
- **au 2^{ème} étage : 3 appartements,**
- **au 3^{ème} étage : 3 appartements,**
- **au 4^{ème} étage : 2 appartements,**
- **au 5^{ème} étage : 2 appartements,**
- **au 6^{ème} étage : 2 appartements dont un en duplex au 6^{ème} étage et dans les combles**

L'immeuble est destiné à usage principal de commerce, d'habitation, d'activité ou d'exercice d'une profession libérale.

SECTION1 :CONSTRUCTION-AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

I-Section IR numéros 408 et 416

La société AR GABRIEL, ci-dessus nommée, qualifiée et domiciliée a procédé à l'édification d'un immeuble dénommé VILLA GABRIEL à usage principal d'habitation ou d'exercice d'une profession libérale élevé de six étages sur sous-sol et rez-de-chaussée sis à NICE, Boulevard du Pape Jean XXIII figurant ainsi au cadastre :

Section IR numéro 416 Lieudit 7 Bd du Pape Jean XXIII pour une contenance de 00ha 02a 07ca

Section IR numéro 408 Lieudit 15 Bd du Pape Jean 23 pour une contenance de 00ha 00a 64ca.

Soit une surface totale de 00ha 02a 71ca.

En vertu des autorisations suivantes :

1°/Permis de construire accordé à la société AZUR REALISATION

Aux termes d'un arrêté délivré par la mairie de NICE le 25 juillet 2023 sous le numéro PC 006088 22 S0312, l'ACQUEREUR s'est vu accordé un permis de construire valant permis de démolir et permettant la réalisation du Projet de Construction sur les parcelles IR numéros 408 et 416 pour une surface de plancher créée de 1.062,62m² dont 1.008,84m² en logements et 53,78m² en commerce (Logements créés : 15).

2°/Affichage du permis de construire

Ce permis a été régulièrement affiché les 31 juillet , 31 Août et 2 octobre 2023 ainsi qu'il résulte d'un constat d'affichage dressé par Maître Sonia AUGIER Huissier de Justice Associée sise à NICE 6 rue Clément Roassal 06000 NICE dont la copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

3°/ Attestation de non recours et non retrait

Ce permis de construire est à ce jour devenu "définitif" du fait de l'absence de tout retrait, tant administratif que contentieux, dans les délais correspondants ainsi confirmé par un courrier de la mairie de NICE en date du 15 Mai 2024 d'un courrier du tribunal administratif du 15 Mai 2024 dont les copies sont demeurées ci-annexées.

4°/Transfert du permis de construire au profit de la société AR GABRIEL

Lequel permis a été transféré suivant arrêté accordé par la Mairie de NICE suivant n°PC 06088 22S0312 T01 du 31 Janvier 2024 au profit de la société AR GABRIEL.

5°/Affichage du transfert de permis de construire

Ce transfert de permis de construire au profit de la société GABRIEL a été régulièrement affiché les 2 février , 4 mars et 3 avril 2024 ainsi qu'il résulte d'un constat d'affichage dressé par Maître Pierre-Etienne TESSIER huissier de justice associé à SAINT LAURENT DU VAR (06701) 184 Avenue Paul Cézanne dont la copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

6°/ Attestation de non recours et non retrait

Ce permis de construire est à ce jour devenu "définitif" du fait de l'absence de tout retrait, tant administratif que contentieux, dans les délais correspondants ainsi confirmé par un courrier de la mairie de NICE en date du 5 juin 2024 demeuré ci-annexé et d'un courrier du tribunal administratif du 4 Avril 2024.

II- Section IR n°764 et 765-Création de Volumes

Originellement le boulevard Pape Jean XXIII à NICE (Alpes-Maritimes) faisait partie du domaine non cadastré métropolitain, comme constituant une voie publique routière.

Ledit immeuble à construire par la société AR GABRIEL comprenant des balcons et bow-windows en surplomb du domaine public routier métropolitain, la Métropole Nice cote D'azur a accepté de constituer des lots volumes de surplomb d'une partie du Boulevard Pape Jean XXIII et de les céder à la société GABRIEL.

La délibération n°8.11 du Bureau Métropolitain en date du 12 juillet 2023, visée par la Préfecture des Alpes Maritimes le 19 juillet 2023 a approuvé la vente de ses volumes, ainsi que le déclassement desdits volumes.

Cette délibération n'a fait l'objet d'aucun recours dans les délais impartis ainsi que le représentant de la METROPOLE NICE COTE D'AZUR le déclare.

Une partie de la voie publique routière a ainsi été numérotée sous les parcelles section IR n°764 lieudit Boulevard Pape Jean XXIII pour une contenance de 00 ares 04 centiares et IR n°765 lieudit Boulevard Pape Jean XXIII pour une contenance de 00 ares 04 centiares telle que tirées toutes deux du domaine non cadastré aux termes d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Laurent THUET, géomètre-expert à NICE, 455 Promenade des Anglais, le 3 Mai 2023, sous le numéro 12150 N vérifié et numéroté par le service du cadastre le 30 Mai 2023.

Sur chacune des parcelles ont été créés deux volumes distincts, savoir :

*Section IR numéro 764 lieudit Boulevard Pape Jean XXIII pour 00 a 04 ca, est divisée en DEUX (2) VOLUMES numérotés de 201 à 202 (surplomb).

*Section IR numéro 765 lieudit Boulevard Pape Jean XXIII pour 00 a 04 ca, est divisée en DEUX (2) VOLUMES numérotés de 101 à 102 (surplomb).

Les volumes 202 et 201 ont été créés aux termes d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Christine OLIVIER Notaire à NICE (06000), le 29 novembre 2024 dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de NICE 1, le 17 décembre 2024, volume 2024 P numéro 29986.

Les volumes 102 et 101 ont été créés aux termes d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître Christine OLIVIER Notaire à NICE (06000), le 29 novembre 2024, dont une copie authentique a été publiée au service chargé de la publicité foncière de NICE 1, le 17 décembre 2024, volume 2024 P numéro 26980.

Les volumes 202 et 102 ont été ensuite vendus à la société GABRIEL par la METROPOLE NICE COTE D'AZUR et font partie de l'assiette de la copropriété de l'immeuble objet des présentes.

ARTICLE 3 : URBANISME -ENVIRONNEMENT

1) Dispositions d'urbanisme applicables :

A-Note d'urbanisme :

Est demeurée annexée aux présentes une note de renseignements d'urbanisme, délivrée le 25 novembre 2024 par le Cabinet TOMBAREL 18 rue du Congrès 06000 NICE.

Il en résulte notamment ce qui suit littéralement rapporté :

DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR Suivant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 25 Octobre 2019. Dernières modifications approuvées le 21/10/2021, le 06/10/2022 et le 30/11/2023.

ZONAGE Zone : UB5 : Urbaine qui correspond à un tissu dense et continu de quartiers urbains Propriété située dans un périmètre où commerce, artisanat entrepôt ou équipement d'intérêt collectif et services publics sont imposés en rez de chaussée sur 60% de la largeur de la façade sur voie.

FORMALITÉ (S) DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE Soumis éventuellement à ce titre à l'envoi d'une déclaration d'intention d'aliéner (article L 211-1 du code de l'urbanisme). NB: Commune ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. L'exercice du droit de préemption est dès lors transféré au représentant de l'Etat dans le département.

ALIGNEMENT - OPÉRATION DE VOIRIE - EMBLEMMENT RESERVE NEANT EN L'ETAT. La propriété respecte l'alignement du boulevard Pape Jean XXIII. Par contre le bâti ne respecte pas la marge de recul imposée aux constructions en bordure de cette voie. Cette servitude sera à respecter qu'en cas de construction nouvelle.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE Relations aériennes : Une zone soumise à des servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne concernant les installations particulières. Transmissions radioélectriques : Servitudes concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques. Télécommunications : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat. Mixité Sociale : Propriété située dans un périmètre de mixité sociale.

PEB: Propriété située hors périmètre du plan d'exposition au bruit de l'aéroport. Monuments historiques : Une zone soumise à des servitudes de protection des

MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES créés par l'Eglise St-Roch

Obligations légales de débroussaillage: Propriété située hors zone soumise à une obligation de débroussaillage " .

B-Etat des risques et pollutions

Un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN par le Cabinet TOMBAREL 18 rue du Congrès 06000 NICE le 25 Novembre 2024.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Il en résulte :

Concernant les risques naturels :

- que le BIEN est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé concernant les risques de mouvements de terrain et feux : propriété située dans une zone non exposée aléa nul ou négligeable sans contrainte particulière.

- qu'il ne fait pas l'objet de prescription de travaux.

- que le BIEN est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé concernant les risques de séisme : propriété située dans une zone à un sol sédimentaire peu épais(B1).

- qu'il fait l'objet de prescription de travaux.

Concernant les risques miniers :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Concernant les risques technologiques :

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Concernant les risques sismiques :

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 4 (aléa moyen) conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

Concernant le radon :

Le BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon classée en Zone 1 conformément aux dispositions de l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique.

Concernant les catastrophes naturelles, minières ou technologiques :

A titre informatif, il est indiqué que la commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle dont la liste est jointe à l'état des risques annexé.

Concernant le recul du trait de côte

- que le BIEN n'est pas situé dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte.

Aléa retrait gonflement d'argile

Les parties déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est ci-annexée que le BIEN est situé en zone d'aléa fort.

c-Situation environnementale

Sont demeurés annexés :

*une copie de l'état des risques de pollutions de sols établi par le Cabinet TAG EXPERTS 11 Avenue Cagnoli 06100 NICE le 17 Mai 2024

*la consultation de la base de données ERRIAL en date du 3 Juin 2024.

*L'étude géotechnique G2 pro réalisée par le cabinet SOL CONSEIL groupe vertical Sea les 9 avril et 18 octobre 2024.

ARTICLE 4 : PLANS

Sont demeurés ci-annexés :

Une copie des plans de niveau du programme réalisés par Madame Karine JAFFUS géomètre expert domiciliée à NICE (06200) 455 promenade des Anglais immeuble HORIZON, savoir :

*plan de vente Villa Gabriel sous-sol réalisé à l'échelle 1/100 dénommé Plan n°22.052/R-1 – 19 décembre 2024

*plan de vente Villa Gabriel Rez-de-chaussée réalisé à l'échelle 1/100 dénommé Plan n°22.052/RdC – 19 décembre 2024

*plan de vente Villa Gabriel 1er étage réalisé à l'échelle 1/100 dénommé Plan n°22.052/R+1 – 18 Novembre 2024

*plan de vente Villa Gabriel 2^{ème} étage réalisé à l'échelle 1/100 dénommé Plan n°22.052/R+2 – 27 Mai 2024

*plan de vente Villa Gabriel 3^{ème} étage réalisé à l'échelle 1/100 dénommé Plan n°22.052/R+3 – 27 Mai 2024

*plan de vente Villa Gabriel 4^{ème} étage réalisé à l'échelle 1/100 dénommé Plan n°22.052/R+4 – 27 Mai 2024

*plan de vente Villa Gabriel 5^{ème} étage réalisé à l'échelle 1/100 dénommé Plan n°22.052/R+5 – 27 Mai 2024

*plan de vente Villa Gabriel 6^{ème} étage réalisé à l'échelle 1/100 dénommé Plan n°22.052/R+6 - 18 Novembre 2024

*plan de vente Villa Gabriel Combles réalisé à l'échelle 1/100 dénommé Plan n°22.052/R+7- 18 Novembre 2024

Dressés par Madame Karine JAFFUS, Géomètre-Expert, demeurant à NICE, Azurée - Horizon, 455, Promenade des Anglais conformes aux plans du permis de construire n° PC N° 06 088 22 S0312 établis par le cabinet d'architecture Jean-Pierre Sauvan, 29 rue Pastorelli 06200 Nice.

ARTICLE 5 - ORIGINE DE PROPRIETE

La société AR GABRIEL est propriétaire de l'immeuble objet des présentes, par suite des faits ci-après énoncés :

En ce qui concerne la parcelle IR numéro 408

Le REQUERANT est devenu propriétaire de la parcelle IR n°408 par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Monsieur Salvatore STABILITO, retraité, et Madame Elvira NACCARATO, retraitée, demeurant ensemble à NICE (06300) 7 rue Sorgentino Le Concorde Bâtiment B.

Monsieur est né à SCALEA (ITALIE) le 18 février 1933,

Madame est née à SCALEA (ITALIE) le 28 août 1944.

Mariés à la mairie de SCALEA (ITALIE) le 6 décembre 1964 sous le régime de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité italienne.

Madame est de nationalité italienne.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CHAMPAGNE, notaire à NICE (06000), le 12 juin 2024 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NICE 1, le 27 juin 2024, volume 2024 P numéro 13447.

Moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte.

En ce qui concerne la parcelle IR numéro 416

Le REQUERANT est devenu propriétaire de la parcelle IR n°416 par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Monsieur Gilbert Emile **CHAMPOUSSIN**, ingénieur, et Madame Armande Juliette **HUPPÉ**, sans profession, demeurant ensemble à NICE (06300), 3, rue Alfred Binet,

Nés savoir :

- Monsieur **CHAMPOUSSIN** à NICE (06000), le 13 juin 1942,

- Madame **HUPPÉ** à NICE (06000), le 19 février 1945.

Mariés à la mairie de NICE (06000), le 26 juillet 1968.

Soumis au régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

Tous deux de nationalité française.

Suivant Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Christine OLIVIER, notaire à NICE (06000), le 12 juin 2024 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NICE 1, le 10 juillet 2024, volume 2024 P numéro 14750.

Moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte.

En ce qui concerne les volumes 102 (Parcelle IR n°765) et 202 (Parcelle IR n°764)

Le REQUERANT est devenu propriétaire des volumes 102 et 202 par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

La METROPOLE NICE COTE D'AZUR, Établissement public de coopération intercommunale personne morale de droit public située dans le département des Alpes Maritimes, issue de la fusion de la communauté urbaine Nice Côte d'Azur, de la communauté de communes des stations du Mercantour, de la communauté de communes de la Tinée, de la communauté de communes Vesubie-Mercantour et de l'intégration de la commune de La Tour sur Tinée, Gattières, Le Broc, Bonson et Gilette, par décret de création en date du 17 octobre 2011, modifié le 9 décembre 2013 et partiellement abrogé par décret du 23 décembre 2014 portant transformation de la métropole conformément aux dispositions de l'article 49 de la loi du 27 janvier 2014 et de l'article L.5217-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, modifié suivant arrêté préfectoral du 19 octobre 2021 portant modification des statuts et suivant arrêté préfectoral du 8 décembre 2021 portant extension de son périmètre dont le siège est à NICE (06000), 5, rue de l'Hôtel de Ville, identifié au SIREN sous le numéro 200030195.

Par suite de l'Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Christine OLIVIER, notaire à NICE (06000), le 29 novembre 2024. Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de NICE 1, le 18 décembre 2024, volume 2024 P numéro 27114.

Moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

En ce qui concerne la parcelle IR numéro 408

Les biens immobiliers appartenant à Monsieur et Madame STABILITO par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite ensemble au nom et pour le compte de la communauté existante entre eux de :

Madame Jeanne Dominique Emilie GAZIELLO, sans profession, épouse séparée de biens de Monsieur Henri MOUTON, demeurant à NICE (Alpes Maritimes) 52 rue de France,

Née à NICE (Alpes Maritimes) le 30 mars 1927

De nationalité française

Madame Joëlle Jeanne STRAMACCIONI, secrétaire, épouse commune en biens de Monsieur Serge FORTUNATO, demeurant à NICE (Alpes Maritimes) 21 Avenue Malausséna

Née à NICE (Alpes Maritimes) le 20 juillet 1962

De nationalité française

Monsieur Philippe André Louis STRAMACCIONI, étudiant, célibataire, demeurant à NICE (Alpes Maritimes) Montée de Cimiez « LE Deauville », n°20,

Né à NICE (Alpes Maritimes) le 12 février 1967

De nationalité française

Monsieur Louis Lazare STRAMACCIONI, retraité, époux séparé de biens de Madame Elisabeth SABBAH, demeurant à NICE (Alpes Maritimes)

Né à NICE (Alpes Maritimes) le 10 août 1920

De nationalité française

Suivant acte reçu par Maître Roger SEASSAL notaire à NICE, le 10 juillet 1984.

Le prix a été payé, savoir :

- Comptant à concurrence de DEUX CENT TRENTE MILLE FRANCS (230 000,00 FRS) et quittancé aux termes dudit acte,

- A concurrence de VINGT MILLE FRANCS (20 000,00 FRS) au plus tard le 1er juillet 1986 Le prix ayant été intégralement réglé à ce jour. Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 22 novembre 1985, volume 7954, numéro 11.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE –

L'origine telle qu'elle figure dans l'acte du 10 juillet 1984 est ci-après littéralement rapporté :

I- L'immeuble présentement vendu dépendait originellement de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame GAZIELLO/GOVERNATORI, savoir :

- Les constructions, pour les avoir faites édifier au cours et pour le compte de ladite communauté, sans avoir conféré de privilège d' aucune sorte.

Le terrain, par suite de acquisition qu' ils en avaient faite ensemble, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Monsieur Etienne Louis Jean Joseph MARCHESA-ROSSI, camionneur, et Madame Catherine Adolphine BERTOLETTO, san profession, son épouse, demeurant à Nice, quartier Saint Roch, parc du Soleil, maison Marchesa,

Monsieur MARCHESA-ROSSI à la TRINITE VICTOR (Alpes-Maritimes) le 22 août 1897,

Madame MARCHESA-ROSSI à TOULON (var) le 27 novembre 1901,

Suivant acte reçu par Me LARBOULLET, alors Notaire à Nice le Premier mai 1929 ,

Moyennant le prix principal de HUIT MILLE Anciens francs, stipulé payable au plus tard le 30 novembre 1929 sans intérêts jusque-là.

Ledit prix réglé depuis, ainsi déclaré sans en avoir justifié.

Audit acte, sous le titre "ETAT CIVIL"

il avait été déclaré que Monsieur et Madame MARCHESA-ROSSI étaient mariés en premières noces sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de Nice le 24 avril 1920,

Qu' ils ne remplissaient pas et n' avaient jamais rempli de fonctions emportant hypothèque légale,

Qu' ils n' avaient pris, avec leurs créanciers, aucun règlement transactionnel, dans les termes de la loi du 2 juillet 1919,

Qu' ils n' avaient touché aucune indemnité pour dommages de guerre pouvant les rendre passibles des dispositions d la loi du 2 Mai 1924,

Et que le bien vendu n'était grevé d' aucune inscription hypothécaire, d' aucun privilège et d' aucune autre charge quelconque.

Une expédition dudit acte a été transcrite au premier bureau des Hypothèques de Nice, le 7 mai 1929, volume 527 n°23.

Etant ici précisé qu'il n'a pas été pris d' inscription pour garantir le paiement du prix de vente susvisé .

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au Notaire soussigné.

II- DECES SUCCESSIFS de Madame GAZIELLO née GOVERNATORI, Madame STRAMACCIONI née GAZIELLO, et Monsieur GAZIELLO Auguste –

PREMIER DECES

DE CUJUS

Madame GOVERNATORI Annonciation, en son vivant sans profession, épouse en premières noces de Monsieur GAZIELLO Auguste François, avec lequel elle demeurait à NICE 15 Boulevard Pape Jean XXIII,

De nationalité française par mariage

Née à CORTONA (Italie) le vingt-cinq mars mil

DECEDEE A NICE, en son domicile sus-indiqué le sept juin mil neuf soixante-neuf.

MARIAGE-REGIME MATRIMONIAL

Monsieur et Madame GAZIELLO se sont mariés tous deux en premières noces à la mairie de NICE le dix-neuf décembre mil neuf cent vint-cinq soumis au régime de la communauté légale de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.

Ledit régime non modifié depuis.

.....
DISPOSITION A CAUSE DE MORT

La DE CUJUS n' a laissé aucune disposition testamentaire ou autre à cause de mort.

DEVOLUTION SUCCESSORALE

Conjoint survivant

Monsieur GAZIELLO Auguste François, retraité, demeurant à NICE 15 Boulevard Pape Jean XXIII veuf en uniques noces de Madame GOVERNATORI Annonciation

De nationalité française

Né à SOSPEL le sept octobre mil neuf cent

*Commun en biens ainsi qu' il a été dit ci-dessus
 Usufruitier légal du quart des biens composant la succession de DE CUJUS
 en vertu de l'article 767 du code civil.*

Héritiers

*1-Madame GAZIELLO Jeanne Dominique Emile, sans profession, épouse de
 Monsieur MOUTON Henri Louis André, demeurant à NICE 52 rue de France*

De nationalité française

Née à NICE le trente mars mil neuf cent vingt sept

*Mariée avec ledit Monsieur MOUTON en premières noces sous le régime de
 la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par
 Maître MUAUX alors notaire à NICE le dix huit octobre mil neuf cent cinquante cinq
 , préalable à leur union célébrée à la mairie de NICE le vingt-quatre octobre mil neuf
 cent cinquante-cinq.*

Ledit régime non modifié depuis.

*2 - Madame GAZIELLO Emilienne Micheline sans profession, épouse en
 premières noces de Monsieur Louis Lazare STRAMACCIONI, avec lequel elle
 demeurait à NICE 56 Boulevard Général Delfino*

De nationalité française

Née à NICE le trente septembre mil neuf cent vingt neuf

*Mariée avec ledit Monsieur STRAMACCIONI, en premières noces sous le
 de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu
 par Maitre à NICE le trente septembre mil neuf cent cinquante-huit, préalablement à
 leur union célébrée à la mairie de NICE le six octobre mil neuf cent cinquante-huit.
 Ledit régime non modifié depuis.*

SEULES issues de l'union de la DE CUJUS et du conjoint survivant

*Héritières, ensemble pour le tout et divisément chacune pour moitié des biens
 composant la succession de la DE CUJUS sauf l'effet de droits sus exprimés du
 conjoint survivant.*

Notoriété

*L'acte de notoriété après le décès de Madame GAZIELLO a été dressé par
 Maître Roger SEASSAL notaire à NICE le seize avril mil neuf cent quatre-vingt deux.*

Deuxième décès

DE CUJUS

*Madame GAZIELLO Emilienne Micheline en son vivant sans profession,
 épouse de Monsieur Louis Lazare STRAMACCIONI, demeurant à NICE 56 Boulevard
 Général Delfino*

De nationalité française

Née à NICE le trente septembre mil neuf cent vingt-neuf

*DECEDEE A NICE 30 Avenue de la voie romaine où elle se trouvait
 momentanément le dix-sept mars mil neuf cent soixante et onze.*

MARIAGE - REGIME MATRIMONIAL

*Monsieur et Madame STRAMACCIONI se sont mariés à la mairie de NICE le
 six octobre mil neuf cent cinquante-huit, soumis au régime de la séparation de biens
 pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maitre Georges
 JARDILLIER, notaire à NICE le trente septembre mil neuf cent cinquante-huit.*

Ledit régime non modifié depuis.

DISPOSITION TESTAMENTAIRE

Le DE CUJUS n'a laissé aucune disposition testamentaire ou autre à cause de mort ainsi qu'il résulte d'une lettre émanant du FICHER CENTRAL DES DISPOSITIONS DE DERNIÈRES VOLONTES dont le siège est à AIX EN PROVENCE (Bouches-du-Rhône) chenin des Tamaris, en date du 5 Avril 1984.

DEVOLUTION SUCCESSORALEConjoint survivant

Monsieur STRAMACCIONI Louis Lazare, demeurant à NICE, Montée de cimiez Le Deauville,

veuf en premières noces de Madame GAZIELLO Emilienne Micheline, étant époux en secondes noces de Madame Elisabeth SABBAG

De nationalité française

Né à NICE le dix aout mil neuf cent vingt.....

Séparé de biens ainsi qu' il a été dit ci-dessus.

Usufruitier légal du quart des biens composant la succession de la DE CUJUS vertu de l'article 767 du code civil.

Héritiers

1-Madame Joëlle Jeanne STRAMACCIONI secrétaire alors célibataire mineure, aujourd'hui épouse de Monsieur FORTUNATO Serge ,

De nationalité française

Née à NICE le vingt juillet mil neuf cent soixante deux

Mariée avec ledit Monsieur FORTUNATO sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de NICE le trois mars mil neuf cent quatre-vingt quatre.

2- Monsieur Philippe André Louis STRAMACCIONI , étudiant, demeurant à NICE Montée de cimiez Le Deauville célibataire mineur

De nationalité française

Né à NICE le douze février mil neuf cent soixante sept.

SOUS L'ADMINISTRATION LEGALE SOUS CONTROLE JUDICIAIRE de son père, Monsieur STRAMACCIONI Louis, sus-nommé.

SEULS ENFANTS issus de l'union de la CUJUS et du conjoint survivant, héritiers ensemble pour le tout et divisément chacun pour moitié des biens composant La succession de la DE CUJUS, sauf l'effet des droits sus exprimés du conjoint survivant.

NOTORIETE

L'acte de notoriété constatant la dévolution successorale dont s'agit a été dressé par Maitre Roger SEASSAL notaire à NICE, soussigné le seize avril mil neuf cent quatre-vingt-quatre.

TROISIEME DECESDE CUJUS

Monsieur GAZIELLO Auguste François , retraité, SNCF, demeurant à NICE 15 Boulevard Pape Jean XXIII, veuf en uniques noces de Madame GOVERNATORI Annonciation

De nationalité française

Né à SOSPEL (Alpes—Maritimes) le sept octobre mil neuf cent

est décédé A NICE 4 Avenue Victoria où il se trouvait momentanément le dix-sept mai mil neuf cent quatre-vingt-un.

DISPOSITION A CAUSE DE MORT

Le DE CUJUS n'a laissé aucune disposition testamentaire ou autre à cause de mort ainsi qu'il résulte d'une lettre en date du treize aout mil neuf cent quatre-vingt un, émanant du FICHER CENTRAL DES DISPOSITIONS DE DERNIERES VOLONTES, dont le siège est à AIX EN PROVENCE (Bouches-du-Rhône) chemin des Tamaris .

DEVOLUTION SUCCESSORALE

Héritiers

*1) Madame GAZIELLO Jeanne Dominique Emilie, sans profession, épouse de Monsieur MOUTON Henri Louis , André , demeurant à NICE 52 rue de France
De nationalité française,
Née à NICE le trente mars mil neuf cent vingt-sept,
Ci-dessus nommée, qualifiée et domiciliée.*

SEULE ENFANT (avec Madame STRAMACCIONI ci-après nommée, issue de l'union du DE CUJUS et de Madame GOVERNATORI Annonciation, son épouse prédécédée)

Héritière pour moitié des biens composant la succession du DE CUJUS

*2) a) Monsieur STRAMACCIONI Philippe André Louis, écolier, célibataire, demeurant à NICE Montée de Cimiez Le Deauville
De nationalité française
Né à NICE le douze février mil neuf cent soixante sept
MINEUR sous l'administration légale sous contrôle judiciaire de son père.*

*b) Mademoiselle STRAMACCIONI Joëlle Jeanne, secrétaire, célibataire, demeurant à NICE Montée de Cimiez Le Deauville
De nationalité française
Née à NICE le vingt juillet mil neuf cent soixante-deux,*

PETITS ENFANTS du DE CUJUS, venant par représentation de Madame CAZIELLO Emilienne Micheine, épouse de Monsieur STRAMACCIONI Louis Lazare, décédée à NICE 30 Avenue de la Voie Romaine, le dix-sept mars mil neuf cent soixante et onze, leur mère,

Ladite Madame STRAMACCIONI seule enfant avec Madame MOUTON sus-nommée, issue de l'union d'entre le DE CUJUS et Mme GOVERNATORI Annoncia -tion, son épouse prédécédée.

Héritiers ensemble pour moitié des biens composant la succession du DE CUJUS et divisément chacun pour un/quart.

NOTORIETE

L'acte de notoriété constatant la dévolution successorale dont s'agit a été dressé par Maître Roger SÈASSAL notaire à NICE, soussigné le vingt-sept octobre mil neuf cent quatre-vingt-un.

Ces mutations par décès ont fait l'objet d'une attestation immobilière dressée par le Notaire soussigné ce jour (10 juillet 1984) et dont une expédition sera publiée au premier bureau des hypothèques de NICE avant ou en même temps que les présentes.

En ce qui concerne la parcelle IR n°416 :

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenait à Monsieur et Madame CHAMPOUSSIN par suite de l'acquisition qu'il en a faite pour le compte de la communauté existant entre lui et avec Madame Armande HUPPE, sans profession, son épouse née à NICE le 19 Février 1945 alors qu'il était marié sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts suite à leur union célébrée en la mairie de NICE le 26 juillet 1968.

De :

Monsieur Georges Alain LAFON, retraité demeurant à LA GAUDE (06110)
le Petit Verger Quartier la Prée

De nationalité française

Né à MAYRINHAC LENTOUR (lot) le 16 Octobre 1926

Célibataire.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Maurice MERGY alors notaire à NICE le 23 mars 2001

Cette acquisition a été consentie moyennant le prix de CENT VINGT ET UN MILLE NEUF CENT CINQUANTE-NEUF EUROS ET VINGT ET UN CENTIMES (121 959,21 €) payé comptant et quittancé dans l'acte, sans recours à un prêt ayant fait l'objet d'une garantie hypothécaire.

Une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NICE 1 le 16 mai 2001, volume 0604P01 2001 P n° 4517.

Du chef de Monsieur LAFON

1°/Acquisition par Messieurs Robert et Georges LAFON

ORIGINAIREMENT l'immeuble entier avait été acquis :

- par Monsieur Robert LAFON ci-après plus amplement nommé pour 1/4 et

- par Monsieur Georges LAFON ci-dessus nommé pour les 3/4

De :

Monsieur Jean DOTTA, retraité, et Madame BERTAINA Caterina Natalina ,
son épouse, retraitée, demeurant ensemble à SCLOS DE COMTES (Alpes Maritimes)
, chemin des Serres

Nés savoir :

le mari à POVERAGNO (Italie) le 4 septembre 1904

- l'épouse à ROBILANTE (Italie) le 25 décembre 1907

Mariés sans contrat préalable à leur union célébrée au CONSULAT D'ITALIE à NICE le 15 février 1930.

Tous deux de nationalité italienne.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BAIXIN alors Notaire à NICE le 3 juin 1975

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 190.000 frs payé comptant et quittance dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de Nice 1 le 12 juin 1975 volume 2207 AP numéro 11 et ayant fait l'objet de deux modificatifs publiés les 18 juillet 1975 volume 2257 AP numéro 8 et le 21 Août 1975 volume 2308 AP numéro 1.

2°/Décès de Monsieur Robert LAFON

Monsieur Robert LAFON en son vivant, invalide, demeurant à LA GAUDE, quartier la Prée, le Petit Verger, célibataire, majeur

De nationalité française, né à MAYRINHAC LENTOUR (Lot) le 21 octobre 1930

Décédé en son domicile le 7 janvier 1986, en l'état d'un testament fait en la forme olographe en date à VALBERG du 24 décembre 1977 déposé aux présentes minutes le 25 février 1986, laissant pour légataire universel :

-Monsieur Georges LAFON ci-dessus nommé, son frère.

Le défunt est décédé en l'état d'un testament fait en la forme olographe en date à VALBERG du 24 Décembre 1977 déposé aux présentes minutes le 25 Février 1986.

Monsieur Georges LAFON institué légataire universel en vertu dudit testament a pu recevoir la totalité de la succession, ledit Monsieur Robert LAFON n'ayant laissé aucun ascendant, descendant, légitime, naturel ou ayant fait l'objet d'une adoption simple ou plénière ou descendant d'eux.

Ainsi que ces faits et faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Maurice MERGY le 25 février 1986.

Monsieur Georges LAFON a été envoyé en possession de son legs par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Nice le 21 avril 1986.

L'attestation immobilière après le dit décès a été établie aux présentes minutes le 29 avril 1986 dont une expédition a été publiée les 23 mai et 10 juillet 1986 volume 1986 AP N° 3596.

Audit acte le quart indivis transmis a été évalué à la somme de 81.500 frs.

Du chef de Monsieur LAFON

1°/Acquisition par Messieurs Robert et Georges LAFON

ORIGINAIREMENT l'immeuble entier avait été acquis :

- par Monsieur Robert LAFON ci-après plus amplement nommé pour 1/4 et

-par Monsieur Georges LAFON ci-dessus nommé pour les 3/4

De :

Monsieur Jean DOTTA, retraité, et Madame BERTAINA Caterina Natalina , son épouse, retraitée, demeurant ensemble à SCLOS DE COMTES (Alpes Maritimes) , chemin des Serres

Nés savoir :

le mari à POVERAGNO (Italie) le 4 septembre 1904

- l'épouse à ROBILANTE (Italie) le 25 décembre 1907

Mariés sans contrat préalable à leur union célébrée au CONSULAT D'ITALIE à NICE le 15 février 1930.

Tous deux de nationalité italienne

Aux termes d'un acte reçu par Maître BAIXIN alors Notaire à NICE le 3 juin 1975

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 190.000 frs payé comptant et quittance dans l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de Nice 1 le 12 juin 1975 volume 2207 AP numéro 11 et ayant fait l'objet de deux modificatifs publiés les 18 juillet 1975 volume 2257 AP numéro 8 et le 21 Août 1975 volume 2308 AP numéro 1.

2°/Décès de Monsieur Robert LAFON

Monsieur Robert LAFON en son vivant, invalide, demeurant à LA GAUDE, quartier la Prée, le Petit Verger, célibataire, majeur

De nationalité française, né à MAYRINHAC LENTOUR (Lot) le 21 octobre 1930

Décédé en son domicile le 7 janvier 1986, en l'état d'un testament fait en la forme olographe en date à VALBERG du 24 décembre 1977 déposé aux présentes minutes le 25 février 1986, laissant pour légataire universel :

-Monsieur Georges LAFON ci-dessus nommé, son frère.

Le défunt est décédé en l'état d'un testament fait en la forme olographe en date à VALBERG du 24 Décembre 1977 déposé aux présentes minutes le 25 Février 1986.

Monsieur Georges LAFON institué légataire universel en vertu dudit testament a pu recevoir la totalité de la succession, ledit Monsieur Robert LAFON n'ayant laissé aucun ascendant, descendant, légitime, naturel ou ayant fait l'objet d'une adoption simple ou plénière ou descendant d'eux.

Ainsi que ces faits et faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé par Maître Maurice MERGY le 25 février 1986.

Monsieur Georges LAFON a été envoyé en possession de son legs par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Nice le 21 avril 1986.

L'attestation immobilière après le dit décès a été établie aux présentes minutes le 29 avril 1986 dont une expédition a été publiée les 23 mai et 10 juillet 1986 volume 1986 AP N° 3596.

Audit acte le quart indivis transmis a été évalué à la somme de 81.500 frs.

Du chef de Monsieur et Madame DOTTA

Les biens Lesdits droits immobiliers appartenant à Monsieur et Madame DOTTA, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite à raison de moitié indivise chacun, De :

Monsieur Roméo Mathieu ROVIS, Artisan tailleur et de Madame Marie Joséphine RANNI, son épouse demeurant à NICE 23 Boulevard Pierre Sola,

Nés tous deux à POLA (Italie) le Mari le 23 Mai 1911 et son épouse le 25 Janvier 1915

Mariés sous le régime légal italien de la séparation de biens sans contrat au consulat général d'Italie à NICE le 9 Octobre 1937.

De Nationalité Française

Aux termes d'un acte reçu par Maître Louis GILETTA DE SAINT Notaire à NICE, le 15 Juillet 1952

Cette vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de NICE 1 le 24 Juillet 1952 volume 1745 n°25.

Du chef de Monsieur et Madame ROVIS

Les biens appartenait à Monsieur et Madame ROVIS par suite de l'acquisition qu'il en avaient faite de :

Madame Thérèse Joséphine FESTA, sans profession, domiciliée à NICE (06000) 19 rue de la Mallonière veuve de Monsieur Jacques CORSO,

Née à VERRASSE (Italie) le 22 Mars 1878

De nationalité française

Cette vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Louis GILLETTA DE SAINT JOSEPH alors Notaire à NICE le 1er décembre 1947 dont une expédition a été transcrite au service de la publicité foncière de NICE 1 le 12 Décembre 1947 volume 1432 n°1.

Du chef de Madame FESTA

L'immeuble appartenait à Madame Veuve CORSO par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite au cours de son veuvage de :

Monsieur Robert Jean RIPOUROUX, ingénieur Mécanicien, et Madame Louise Victorine OCCELLI, son épouse, domiciliée ensemble à AIX EN PROVENCE 3 rue du Maréchal Joffre,

Né savoir :

Monsieur à ROANNE (loire) le 8 Avril 1903

Madame à NICE (Alpes Maritimes) le 4 mai 1906

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de Mariage préalable à leur union célébrée en la mairie de NICE le 5 Décembre 1925.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN Notaire à NICE le 2 Novembre 1940

Cette vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition a été transcrite au service de la publicité foncière de NICE 1 le 23 Novembre 1940 volume 1072 n°9.

Du chef de Monsieur et Madame RIPOUROUX

Le bien dépendait de la communauté existant entre Monsieur et Madame RIPOUROUX pour l'avoir acquis de :

Monsieur Victor François VIGNON, sans profession et de Madame Jeanne FOSSAT son épouse demeurant ensemble à NICE (06000) Boulevard Pied de Colline Maison Vignon

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la Mairie de NICE le 24 avril 1878.

Aux termes d'un acte reçu par Maître TAYAC Notaire à L'ESCARENE le 18 Janvier 1934

Une expédition a été transcrite au service de la publicité foncière de NICE 1 le 25 Janvier 1934 volume 751 n°21.

Du chef de Monsieur et Madame VIGNON

Le bien dépendait de la communauté existant entre Monsieur et Madame RIPOUROUX pour l'avoir acquis de :

-Les constructions pour les avoir édifiées au cours de leur communauté sans avoir conféré de privilège d'architecte ou d'entrepreneur.

-Le terrain pour l'acquisition qu'en a faite seul Monsieur VIGNON au cours de la communauté de :

Monsieur Albert VOISIN, industriel demeurant à LYON, 8 quai des Brotteaux
Né à TOULON sur ARROUX (Rhone) le 11 Août 1897

Moyennant le prix de 15.675 Francs payé comptant et quittancé audit acte.

Etant ici précisé que Monsieur VOISIN avait concédé à la société du gaz et de l'électricité de Nice le droit de placer dans le sol et sur le sol des voies privées dénommées avenue Parc du soleil et Albert Voisin toutes canalisations soit souterraines soit aériennes qu'elle voudra.

Suivant acte reçu par Maître LARBOULLET Notaire à NICE le 9 Janvier 1926

Une expédition a été transcrite au service de la publicité foncière de NICE 1 le 15 Février 1926 volume 353 n°26.

Du chef de Monsieur VOISIN

Monsieur VOISIN était devenu propriétaire du Bien pour l'avoir acquis de :

*Madame Marie Irène Nelly VALENTINY, rentière, demeurant à NICE 34 rue Verdi, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Jean Joseph Gustave DUMAS-BERNEX

Née à NICE le 25 juin 1852

*Madame Clara Marie Hélie VALENTINY, sans profession, épouse de Monsieur Victor Auguste CLERICO propriétaire demeurant à CANTARON,
Née à NICE le 1er juin 1854

Mariés sous le régime dotal avec pouvoir de vendre mais à charge de réemployer les prix de vente aux termes de leur contrat de Mariage reçu par Maître SAJETTO alors Notaire à NICE les 26 juin 1879.

* Madame Marie Thérèse Anna VALENTINY, rentière, demeurant à NICE 6 Avenue Notre Dame, veuve en premières noces non remariée de Monsieur PIERRE BRUNELLI

Née à NICE le 15 Octobre 1855

* Madame Marie Claire Louise VALENTINY sans profession épouse de Monsieur Antoine François IMBERT demeurant à NICE 59 rue Georges Clémenceau
Née à NICE le 17 juillet 1857

Mariés sous le régime dotal aux termes de leur contrat de Mariage reçu par Maître SAJETTO alors Notaire à NICE le 11 octobre 1884.

Aux termes d'un acte reçu par Maître LARBOULLET Notaire à NICE le 21 Novembre 1924

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition a été transcrite au service de la publicité foncière de NICE le 7 Janvier 1925 volume 275 ou 265 n°18.

Etant ici précisé que la propriété a été vendue à l'époque pour partie occupée par Monsieur François AUREGLIA Métayer pour lequel il avait été prévue une indemnisation particulière à son profit en cas de vente ou location du terrain occupé ; le terrain était également loué pour partie à Messieurs GIONNI GAMBAROTTA , ITALE et COLOMAS à usage de boules aux termes d'un acte sous seing privé en date à NICE du 1er Avril 1920.

Du chef des consorts VALENTINY

Ledit immeuble appartenait indivisément à concurrence de moitié chacune à :

-Madame Antoinette VALENTINY épouse de Monsieur Louis VALENTINY

-Madame Louise Auguste Emma VALENTINY épouse de Monsieur Joseph Charles VIAN

Toutes deux sœurs germaines pour l'avoir recueilli dans la succession de Madame Clorinde VALENTINI leur sœur germaine en son vivant propriétaire demeurant à TURIN (Italie) où elle était décédée intestat le 20 juin 1879 et dont elles étaient seules héritières.

Madame Louise VALENTINY susnommé elle -même décédée à NICE le 15 Janvier 1890 laissant pour seules héritières ses quatre filles : Madame BERNEX, Madame CLERICO, Madame BRUNELLI, et Madame IMBERT toute quatre susnommées plus haut.

Ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Maître SAJETTO Notaire à NICE le 16 Mars 1892.

Aux termes d'un acte reçu par Maître GILETTA de saint Joseph Notaire à NICE les 10 et 13 mai 1913,

Madame VIAN née VALENTINI, Madame BERNEX, Madame CLERICO, Madame BRUNELLI et Madame IMBERT ont procédé entre elles à la licitation amiable de l'immeuble, lequel a été attribué en indivision à Madame BERNEX, Madame CLERICO, Madame BRUNELLI et Madame IMBERT en totalité à charge pour elles de payer à Madame VIAN une somme de 70.000 francs, ladite somme payé comptant et quittancé à l'acte à concurrence de 55.000 francs par Mesdames BERNEX, BRUNELLI et IMBERT et à concurrence de 2500 francs par Madame CLERICO.

Le solde soit la somme de 15.000 francs a été payée aux termes d'un acte de quittance reçu par Maître GILETTA de SAINT JOSEPH Notaire à NICE le 10 Janvier 1921.

Une expédition de la licitation a été transcrite au service de la publicité foncière de NICE le 21 Mai 1913 volume 654 n°157.

En ce qui concerne la parcelle IR n°408

Les biens immobiliers appartiennent à Monsieur et Madame STABILITO par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite ensemble au nom et pour le compte de la communauté existante entre eux de :

Madame Jeanne Dominique Emilie GAZIELLO, sans profession, épouse séparée de biens de Monsieur Henri MOUTON, demeurant à NICE (Alpes Maritimes)

52 rue de France,

Née à NICE (Alpes Maritimes) le 30 mars 1927

De nationalité française

Madame Joëlle Jeanne STRAMACCIONI, secrétaire, épouse commune en biens de Monsieur Serge FORTUNATO, demeurant à NICE (Alpes Maritimes)
21 Avenue Malausséna

Née à NICE (Alpes Maritimes) le 20 juillet 1962

De nationalité française

Monsieur Philippe André Louis STRAMACCIONI, étudiant, célibataire, demeurant à NICE (Alpes Maritimes) Montée de Cimiez « LE Deauville »,
n°20,

Né à NICE (Alpes Maritimes) le 12 février 1967

De nationalité française

Monsieur Louis Lazare STRAMACCIONI, retraité, époux séparé de biens de Madame Elisabeth SABBAH, demeurant à NICE (Alpes Maritimes)

Né à NICE (Alpes Maritimes) le 10 août 1920

De nationalité française

Suivant acte reçu par Maître Roger SEASSAL notaire à NICE, le 10 juillet 1984.

Le prix a été payé, savoir :

- Comptant à concurrence de DEUX CENT TRENTE MILLE FRANCS (230 000,00 FRF) et quittancé aux termes dudit acte,

- A concurrence de VINGT MILLE FRANCS (20 000,00 FRF) au plus tard le 1er juillet 1986

Le prix ayant été intégralement réglé à ce jour.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NICE 1 le 22 novembre 1985, volume 7954, numéro 11.

En ce qui concerne les Parcelles IR numéros 764 et 765 :

Les parcelles 764 et 765 sont tirés du non-inscrit et ont été numérotés aux termes d'une division foncière réalisée par M. Laurent THUET, géomètre-expert, DMPC n°12150 N numéroté en date du 30 mai 2023.

ARTICLE 6 :SERVITUDES

LE REQUERANT déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la

situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété, des états descriptifs de division volumétriques, de l'urbanisme ou de la loi.

ARTICLE 7 : LOTISSEMENT PARC DU SOLEIL

Il est ici précisé que les parcelles cadastrées section IR n°404 et 416 sont édifiées sur le lot numéro VINGT-NEUF (29) du lotissement dénommé « LOTISSEMENT PARC DU SOLEIL ».

Le lotissement dit PARC DU SOLEIL, ayant fait l'objet de deux cahiers des charges portant aux minutes de Me LARBOULET alors notaire à NICE en date des 25 avril 1925 et 9 novembre 1925.

CELA EXPOSE, il est passé à l'objet des présentes :

II- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

1-DESCRIPTION IMMEUBLE

L'ensemble immobilier comprend, un seul bâtiment dénommé Villa Gabriel

L'immeuble est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de l'ensemble immobilier.

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en **VINGT-QUATRE (24)** lots numérotés de UN (1) à VINGT-QUATRE (24).

A chaque lot sera attaché une quote-part dans la propriété des choses communes exprimée en DIX-MILLIEMES.

Observation faite que les numéros des locaux contenus dans cette désignation, après l'identification du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

L'immeuble est destiné à usage principal de commerce, d'habitation, d'activité ou d'exercice d'une profession libérale et comprendra à son achèvement un bâtiment unique, composé de la manière suivante :

Bâtiment unique :

- au sous-sol : 6 stationnements privatifs simples, un stationnement deux roues en partie commune,
- au rez-de-chaussée : un stationnement privatif simple, un stationnement pour personne à mobilité réduite en partie commune, un stationnement deux roues en partie commune, et deux locaux à usage de commerce,
- au 1^{er} étage : 3 appartements,
- au 2^{ème} étage : 3 appartements,
- au 3^{ème} étage : 3 appartements,
- au 4^{ème} étage : 2 appartements,
- au 5^{ème} étage : 2 appartements,
- au 6^{ème} étage : 2 appartements dont un en duplex au 6^{ème} étage et dans les combles

2-Désignation des lots

Les vingt-quatre (24) lots de cette copropriété sont ci-après désignés :

Bâtiment Unique

Premier sous-sol :

- LE LOT NUMERO UN (1) :

Un parking n° 3 situé au sous-sol,
identifié sur le plan n° 22.052/R-1 par le lot n° 1
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
et les 29/10000èmes des parties communes générales, ci : 29/10000

Le lot n°1 est grevé d'une servitude de passage au profit de la copropriété pour l'entretien du regard dans lequel se trouve une pompe de relevage. Le syndic devra prévenir le propriétaire du lot n°1 quinze jours avant l'intervention sauf en cas d'urgence.

Les vingt-neuf / dix millièmes (29/10000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- LE LOT NUMERO DEUX (2) :

Un parking avec un stationnement 2 roues n° 4 situé au 1er sous-sol,
identifié sur le plan n° 22.052/R-1 par le lot n° 2
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan

Les quarante-quatre / dix millièmes (44/10000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- LE LOT NUMERO TROIS (3) :

Un parking n° 5 situé au sous-sol,
identifié sur le plan n° 22.052/R-1 par le lot n° 3
et figurant sous liseré rose sur ledit plan

Les vingt-huit / dix millièmes (28/10000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- LE LOT NUMERO QUATRE (4) :

Un parking n° 6 situé au sous-sol,
identifié sur le plan n° 22.052/R-1 par le lot n° 4
et figurant sous liseré vert sur ledit plan

Les vingt-huit / dix millièmes (28/10000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- LE LOT NUMERO CINQ (5) :

Un parking n° 7 situé au sous-sol,
identifié sur le plan n° 22.052/R-1 par le lot n° 5
et figurant sous liseré orange sur ledit plan

Les trente / dix millièmes (30/10000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- LE LOT NUMERO SIX (6) :

Un parking n° 8 situé au sous-sol,
identifié sur le plan n° 22.052/R-1 par le lot n° 6
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
Les trente / dix millièmes (30/10000) des parties communes générales de
l'ensemble immobilier.

Rez-de-Chaussée

- LE LOT NUMERO SEPT (7) :

Un parking de type B n° 2 situé au rez-de-chaussée,
identifié sur le plan n° 22.052/RdC par le lot n° 7
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
Les trente-et-un / dix millièmes (31/10000) des parties communes générales
de l'ensemble immobilier.

- LE LOT NUMERO HUIT (8) :

Un local à usage de commerce situé au rez-de-chaussée,
identifié sur le plan n° 22.052/RdC par le lot n° 8
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan
Les deux cent soixante / dix millièmes (260/10000) des parties communes
générales de l'ensemble immobilier.

- LE LOT NUMERO NEUF (9) :

Un local à usage de commerce situé au rez-de-chaussée,
identifié sur le plan n° 22.052/RdC par le lot n° 9
et figurant sous liseré rose sur ledit plan
Les deux cent onze / dix millièmes (211/10000) des parties communes
générales de l'ensemble immobilier.

Premier étage

- LE LOT NUMERO DIX (10) :

Un appartement de deux pièces n° 101 situé au 1er étage, composé de :
un séjour avec un dégagement et une cuisine, une chambre, une salle de douche
avec un wc, des placards et une terrasse à usage exclusif et privatif,
identifié sur le plan n° 22.052/R+1 par le lot n° 10
et figurant sous liseré vert sur ledit plan
Les trois cent quatre-vingt-douze / dix millièmes (392/10000) des parties
communes générales de l'ensemble immobilier.

- LE LOT NUMERO ONZE (11) :

Un appartement de deux pièces n° 102 situé au 1er étage, composé de :
un séjour avec une cuisine, une chambre, une salle de douche avec un wc, des
placards et une terrasse à usage exclusif et privatif,
identifié sur le plan n° 22.052/R+1 par le lot n° 11
et figurant sous liseré orange sur ledit plan
Les trois cent quatorze / dix millièmes (314/10000) des parties communes
générales de l'ensemble immobilier.

- LE LOT NUMERO DOUZE (12) :

Un appartement de trois pièces n° 103 situé au 1er étage, composé de :

Un séjour avec une entrée, un dégagement et une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un wc, une buanderie, un dégagement, des placards ainsi que deux terrasses et un jardin à usages exclusifs et privés,

identifié sur le plan n° 22.052/R+1 par le lot n° 12

et figurant sous liseré bleu sur ledit plan

Le lot n°12 est grevé d'une servitude de passage au profit de la copropriété pour l'entretien de la cour anglaise. Le syndic devra prévenir le propriétaire du lot n°12 quinze jours avant l'intervention sauf en cas d'urgence.

Les six cent trente-sept / dix millièmes (637/10000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- LE LOT NUMERO TREIZE (13) :

Un appartement de deux pièces n° 201 situé au 2ème étage, composé de :

un séjour avec un dégagement et une cuisine, une chambre, une salle de douche avec un wc, un dégagement, des placards et un balcon à usage exclusif et privé

identifié sur le plan n° 22.052/R+2 par le lot n° 13

et figurant sous liseré rose sur ledit plan

Les quatre cent dix-neuf / dix millièmes (419/10000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- LE LOT NUMERO QUATORZE (14) :

Un appartement de trois pièces n° 202 situé au 2ème étage, composé de :

Un séjour avec une entrée et une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un wc, des placards et un balcon à usage exclusif et privé,

identifié sur le plan n° 22.052/ R+2 par le lot n° 14

et figurant sous liseré vert sur ledit plan

Les six cent vingt-quatre / dix millièmes (624/10000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- LE LOT NUMERO QUINZE (15) :

Un appartement de deux pièces n° 203 situé au 2ème étage, composé de :

Un séjour avec une entrée et une cuisine, une chambre, une salle de douche un wc, des placards et un balcon à usage exclusif et privé,

identifié sur le plan n° 22.052/ R+2 par le lot n° 15

et figurant sous liseré orange sur ledit plan

Les trois cent quatre-vingt-onze / dix millièmes (391/10000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

Troisième étage

- LE LOT NUMERO SEIZE (16) :

Un appartement de deux pièces n° 301 situé au 3ème étage, composé de :

un séjour avec un dégagement et une cuisine, une chambre, une salle de douche avec un wc, des placards et un balcon à usage exclusif et privé,

identifié sur le plan n° 22.052/R+3 par le lot n° 16

et figurant sous liseré bleu sur ledit plan

Les quatre cent quarante-trois / dix millièmes (443/10000) des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

- LE LOT NUMERO DIX-SEPT (17) :

Un appartement de trois pièces n° 302 situé au 3ème étage, composé de :
un séjour avec une entrée et une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un
wc, des placards et un balcon à usage exclusif et privatif,
identifié sur le plan n° 22.052/ R+3 par le lot n° 17
et figurant sous liseré rose sur ledit plan

Les six cent six / dix millièmes (606/10000) des parties communes générales
de l'ensemble immobilier.

- LE LOT NUMERO DIX-HUIT (18) :

Un appartement de deux pièces n° 303 situé au 3ème étage, composé de :
un séjour avec une entrée et une cuisine, une chambre, une salle de douche avec
un wc, des placards et un balcon à usage exclusif et privatif,
identifié sur le plan n° 22.052/ R+3 par le lot n° 18
et figurant sous liseré vert sur ledit plan

Les quatre cent seize / dix millièmes (416/10000) des parties communes
générales de l'ensemble immobilier.

Quatrième étage**- LE LOT NUMERO DIX-NEUF (19) :**

Un appartement de trois pièces n° 401 situé au 4ème étage, composé de :
un séjour avec une dégagement et une cuisine, deux chambres, une salle de
bains, un wc, des placards et un balcon à usage exclusif et privatif,
identifié sur le plan n° 22.052/R+4 par le lot n° 19
et figurant sous liseré orange sur ledit plan

Les six cent soixante-seize / dix millièmes (676/10000) des parties communes
générales de l'ensemble immobilier.

Cinquième étage**- LE LOT NUMERO VINGT (20) :**

Un appartement de quatre pièces n° 402 situé au 4ème étage, composé de :
un séjour avec une entrée et une cuisine, trois chambres, une salle de douche
avec un wc, une salle de bains, un wc, un dégagement, des placards et des balcons à
usage exclusif et privatif,

identifié sur le plan n° 22.052/R+4 par le lot n° 20
et figurant sous liseré bleu sur ledit plan

Les huit cent seize / dix millièmes (816/10000) des parties communes
générales de l'ensemble immobilier.

- LE LOT NUMERO VINGT ET UN (21) :

Un appartement de trois pièces n° 501 situé au 5ème étage, composé de :
un séjour avec un dégagement et une cuisine, deux chambres, une salle de
bains, un wc, des placards et un balcon à usage exclusif et privatif,
identifié sur le plan n° 22.052/R+5 par le lot n° 21
et figurant sous liseré rose sur ledit plan

Les six cent quatre-vingt-huit / dix millièmes (688/10000) des parties
communes générales de l'ensemble immobilier.

- LE LOT NUMERO VINGT-DEUX (22) :

						1/10000è mes	
1	03	unique	B	R-1	Parking	29	
2	04	unique	B	R-1	Parking	44	
3	05	unique	B	R-1	Parking	28	
4	06	unique	B	R-1	Parking	28	
5	07	unique	B	R-1	Parking	30	
6	08	unique	B	R-1	Parking	30	
7	09	unique	-	RdC	Parking	31	
8		unique	-	RdC	Local commercial	260	
9		unique	-	RdC	Local commercial	211	
10	101	unique	A	R+1	Appartement 2P	392	
11	102	unique	A	R+1	Appartement 2P	314	
12	103	unique	A	R+1	Appartement 3P	637	Jardin
13	201	unique	A	R+2	Appartement 2P	419	
14	202	unique	A	R+2	Appartement 3P	624	
15	203	unique	A	R+2	Appartement 2P	391	
16	301	u nique	A	R+3	Appartement 2P	443	
17	302	unique	A	R+3	Appartement 3P	606	
18	03	u nique	A	R+3	Appartement 2P	416	
19	401	unique	A	R+4	Appartement 3P	676	
20	402	unique	A	R+4	Appartement 4P	816	
21	501	unique	A	R+5	Appartement 3P	688	
22	502	unique	A	R+5	Appartement 4P	830	
23	601	unique	A	R+6	Appartement 4P	831	
24	602	unique	A	R+6, R+7	Duplex 4P	1226	

Total = 10 000

Pouvoirs du Requérant

Le REQUERANT pourra procéder :

- à la division ou à la réunion d'un ou plusieurs lots, ainsi qu'à la modification de la destination d'un ou plusieurs lots, sans avoir à solliciter l'autorisation de

l'Assemblée Générale des copropriétaires ; ces regroupements ou subdivisions pouvant entraîner la suppression ou la création d'accès sur les parties communes,

- à la création de nouveaux lots et à l'attribution des tantièmes de copropriété y afférents, de la manière définie ci-après,
- à la répartition de toutes charges particulières concernant les lots nouvellement créés,
- à la mise à jour de la désignation générale de l'ensemble immobilier découlant des divisions sans autres restrictions que celles de ne pas porter atteinte à la composition des lots des autres copropriétaires et de n'augmenter en aucune manière les charges incombant aux dits lots.

Tous pouvoirs sont donnés à cet effet au représentant du maître d'ouvrage à l'effet :

- * de déposer tous plans, toutes demandes de permis de construire modificatif et de signer toute modification du règlement de copropriété et de son état descriptif de division,

- * de passer au nom et pour le compte des copropriétaires tous actes de désignation qui se révéleraient nécessaires :

- . Pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme,
- . Pour satisfaire aux obligations imposées par le permis de construire,
- . Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier ou le raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics,

Ces pouvoirs sont irrévocables et auront effet jusqu'à un délai expirant un an après l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité.

En outre, les copropriétaires s'obligent à supporter toutes les nuisances de chantier, jusqu'à l'achèvement des constructions.

SECTION 3 : DETERMINATION DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES

Conformément aux prescriptions de l'article 76 de la loi S.R.U. n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiant l'article 10, dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965, les quotes-parts attribuées aux lots désignés dans l'état descriptif de division ont été déterminées en fonction des éléments suivants :

A - LES QUOTE-PARTS DES PARTIES COMMUNES

La répartition de la quote-part des parties communes a été calculée conformément à l'article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Pour ce faire, il est calculé pour chaque lot de copropriété une surface pondérée tenant compte de la consistance, de la superficie et de la situation (les superficies utilisées pour les calculs sont celles des plans de vente, établis par l'architecte)

Les coefficients de consistance sont les suivants :

Appartement	= 1	Parking	= 0.25
Balcon, terrasse	= 0.2	Hauteur inférieure à 1.80m	= 0.7
Jardin	= 0.05		

Les coefficients de situation pour les appartements sont de deux ordres :

Coefficients d'étage :

1 ^{er} sous-sol	= 1.0	4 ^{ème} étage	= 1.08
Rez-de-chaussée	= 1.00	5 ^{ème} étage	= 1.10
1 ^{er} étage	= 1.02	6 ^{ème} étage	= 1.12
2 ^{ème} étage	= 1.04	7 ^{ème} étage	= 1.14
3 ^{ème} étage	= 1.06		

Coefficients d'orientation : 1.

La répartition des parties communes générales visées au présent règlement entre les lots créés est faite au prorata de leurs surfaces pondérées.

B – LES CHARGES DE COPROPRIETE

Les charges de copropriété sont calculées conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 soit, en fonction de l'utilité des services collectifs et des éléments d'équipements communs afférents à chaque lot.

a) Calcul des charges communes générales :

La méthode de calcul est celle utilisée pour le calcul des quotes-parts des parties communes.

b) Calcul des charges communes spéciales :

- Charges communes spéciales aux lots à usage de stationnement

La répartition des charges est faite de façon égale pour chaque emplacement de stationnement.

- Charges communes spéciales aux lots à usage de stationnement situés au sous-sol

La répartition des charges est faite de façon égale pour chaque emplacement de stationnement.

- Charges communes spéciales aux lots à usage d'appartement et de commerce.

Pour ce faire, il est calculé pour chaque lot de copropriété une surface pondérée tenant compte de la consistance et de la superficie, les surfaces de balcons ou de terrasses des appartements n'entrent pas dans ladite surface.

- Charges communes spéciales aux lots à usage d'appartements

Pour ce faire, il est calculé pour chaque lot de copropriété une surface pondérée tenant compte de la consistance et de la superficie, les surfaces de balcons ou de terrasses des appartements n'entrent pas dans ladite surface.

- Charges d'entretien des ascenseurs :

Le coefficient de consistance des stationnements est de 0.5, la répartition est faite de façon égale pour chaque emplacement de stationnement. Les coefficients d'étage appliqués pour le calcul de la surface pondérée sont les suivants :

1 ^{er} sous-sol = 1.00	4 ^{ème} étage = 1.45
1 ^{er} étage = 1.00	5 ^{ème} étage = 1.55
2 ^{ème} étage = 1.15	6 ^{ème} étage = 1.60
3 ^{ème} étage = 1.30	

CHAPITRE TROISIEME : PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

ARTICLE 1 : DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

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

SECTION 1 : PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- la totalité du sol bâti et non bâti de l'ensemble immobilier,
- les portillons d'accès aux entrées et les systèmes de sécurité,
- les passages et voies de circulation extérieur,
- l'espace vert sur dalle,
- le gros œuvre du sous-sol,
- les fondations, les éléments porteurs verticaux et horizontaux même inclus à l'intérieur d'une partie privative concourant à la stabilité ou à la solidité propre au bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien,
- le gros œuvre, les murs et planchers du bâtiment, à l'exclusion des cloisons, des revêtements des sols, et des plafonds des parties privatives,
- les balcons et terrasses en ce compris leur étanchéité et la protection de l'étanchéité, qu'ils soient accessibles ou non accessibles et même s'ils sont affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire,
- le gros œuvre, des cages d'escalier et des ascenseurs,
- le revêtement des façades du bâtiment, avec leur ornementation, tels pergolas, claustras, gardes corps,
- les couvertures du bâtiment, étanchéité comprise,
- les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées, depuis les canalisations ou branchements publics jusqu'à les branchements sur des canalisations ou réseaux du bâtiment,

- les compteurs généraux d'eau, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative sauf s'ils restent propriété d'une société concessionnaire.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

- les canalisations, conduits, tuyauteries et réseaux divers de toute nature depuis les canalisations ou branchements des lots privatifs jusqu'à et non compris, les branchements sur des canalisations ou réseaux constituant des parties privatives, sont exclus les éléments et les canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement,

- les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires, sauf ceux affectés spécialement à un ou plusieurs lots,

- les installations et appareils de défense contre l'incendie situés dans le bâtiment (hors équipements situés dans les lots privatifs et affectés à l'usage exclusif dudit lot),

- les équipements, conduites et espaces destinés à la ventilation (VMC et ventilation naturelle, haute ou basse),

- les gaines de désenfumage,

- l'emplacement deux roues du sous-sol et l'emplacement deux roues du rez-de-chaussée,

- la cour anglaise,

- le parking pour P.M.R. en partie commune situé au rez-de-chaussée,

- le local Sous Répartiteur d'Immeuble au rez-de-chaussée,

- le local TGBT situé au rez-de-chaussée,

- l'escalier B desservant le rez-de-chaussée et le sous-sol, les revêtements, les appareils d'éclairage, et généralement toutes les parties communes à l'intérieur de ladite cage d'escalier,

- le bassin de rétention et ses équipements situés au sous-sol,

- l'espace technique VMC situé au 7^{ème} étage (Combles),

- la cour anglaise avec son accès,

- et en général, tous les accessoires des parties communes ci-dessus définies, leurs appareillages, objets mobiliers, portes (sauf palières), équipement, outillages et fournitures consécutives.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Les quotes-parts de parties communes générales ci-dessus seront réparties entre les lots selon le tableau de répartition des quotes-parts des parties communes générales ci-dessus.

SECTION 2 : PARTIES COMMUNES SPECIALES

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs bâtiments ou locaux privatifs de bâtiments ou de l'un ou plusieurs d'entre eux, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

2.1. COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES DES LOTS 1 A 7 (PARKINGS)

Les parties communes spéciales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires des lots 1 à 7 comprennent :

- la porte basculante, automatique et/ou radiocommandée le cas échéant, et les systèmes de sécurité,
- l'aire de circulation située au rez-de-chaussée, l'éclairage, les revêtements de surface, coffres, bacs à sable, extincteurs et les éléments d'équipements propres aux stationnements tels que les regards et réseaux d'hydrocarbures, les éventuels séparateurs hydrocarbures et pompes de relevage des niveaux de parking,
- les installations de ventilation mécanique contrôlée, les trémies de ventilation, gaines, les gaines de désenfumage du sous-sol,

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Les quotes-parts de parties communes spéciales ci-dessus seront réparties entre les lots 1 à 7 selon le tableau de répartition des quotes-parts des parties communes spéciales entre les lots 1 à 7 ci-dessous.

N° de lot	N° de com	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote part des parties communes spéciales Parkings en 1/7èmes
1	03	unique	B	R-1	Parking	1
2	04	unique	B	R-1	Parking	1
3	05	unique	B	R-1	Parking	1
4	06	unique	B	R-1	Parking	1
5	07	unique	B	R-1	Parking	1
6	08	unique	B	R-1	Parking	1
7	02	unique	-	RdC	Parking	1
Total =						7

2.2. COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES DES LOTS 1 A 6 (PARKINGS SOUS-SOL)

Les parties communes spéciales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires des lots 1 à 6 comprennent :

- l'aire de circulation située au sous-sol, les revêtements de surface,
- le monte voiture et son local technique situé au sous-sol,
- les frais d'entretien, de réparation et le remplacement du monte voiture, de son mécanisme, agrès et de tous les équipements et accessoires (et notamment de toute installation de télésurveillance), l'entretien et la réparation de sa cage,

- les dépenses de fonctionnement de ces appareils, consommation d'électricité (sous comptage spécifique), abonnement téléphonique, entretien périodique, acquisition ou location éventuel de compteurs,
- l'assurance contre les accidents causés par le fonctionnement du monte voiture, si tant est que la prime afférente puisse être individualisée.

- le SAS d'accès situé au sous-sol,

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Les quotes-parts de parties communes spéciales ci-dessus seront réparties entre les lots 1 à 6 selon le tableau de répartition des quotes-parts des parties communes spéciales entre les lots 1 à 6 ci-dessous.

N° de lot	N° de com	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote part des parties communes spéciales Parkings sous-sol en 1/6èmes
1	03	unique	B	R-1	Parking	1
2	04	unique	B	R-1	Parking	1
3	05	unique	B	R-1	Parking	1
4	06	unique	B	R-1	Parking	1
5	07	unique	B	R-1	Parking	1
6	08	unique	B	R-1	Parking	1
Total =						6

2.3. COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES DES LOTS 8 A 24 (APPARTEMENTS ET COMMERCES)

Les parties communes spéciales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires des lots 8 à 24 comprennent :

- le hall d'entrée et le dégagement situés au rez-de-chaussée,
- l'aire de présentation des ordures ménagères à l'extérieur,
- les boîtes à lettres situées dans le hall au rez-de-chaussée, étant entendu que chaque copropriétaire des lots ci-dessus à l'usage exclusif de l'une d'entre elles,
- le local vélo situé au rez-de-chaussée,
- le dégagement situé au sous-sol,
- le local d'ordures ménagères situé au sous-sol,

Les quotes-parts de parties communes spéciales ci-dessus seront réparties entre les lots 8 à 24 selon le tableau de répartition des quotes-parts des parties communes spéciales entre les lots 8 à 24 ci-dessous.

N° de lot	N° de com	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote part des Parties Communes spéciales Appartements et Commerces en 1/1000èmes
8	-	unique	-	RdC	Local commercial	28
9	-	unique	-	RdC	Local commercial	22
10	101	unique	A	R+1	Appartement 2P	41
11	102	unique	A	R+1	Appartement 2P	33
12	103	unique	A	R+1	Appartement 3P	64
13	201	unique	A	R+2	Appartement 2P	43
14	202	unique	A	R+2	Appartement 3P	65
15	203	unique	A	R+2	Appartement 2P	40
16	301	unique	A	R+3	Appartement 2P	46
17	302	unique	A	R+3	Appartement 3P	63
18	303	unique	A	R+3	Appartement 2P	43
19	401	unique	A	R+4	Appartement 3P	70
20	402	unique	A	R+4	Appartement 4P	84
21	501	unique	A	R+5	Appartement 3P	72
22	502	unique	A	R+5	Appartement 4P	85
23	601	unique	A	R+6	Appartement 4P	85
24	602	unique	A	R+6 , R+7	Appartement 4P	116

Total = 1000

2.4. COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES DES LOTS 10 A 24 (APPARTEMENTS)

Les parties communes spéciales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires des lots 10 à 24 comprennent :

- l'antenne télévision hertzienne ou tout autre système de réception télévision par abonnement,
- les dégagements et paliers des étages, les tapis brosse, mais non ceux des portes palières,
- les placards techniques du 1^{er} au 6^{ème} étage,
- le compostage situé au rez-de-chaussée,
- les installations de sécurité telles que parlophone, vidéophone, digicode ou de téléphonie de type intratone avec abonnement, le cas échéant,
- l'escalier A du rez-de-chaussée au 6^{ème} étage, les revêtements, les appareils d'éclairage, et généralement toutes les parties communes à l'intérieur de ladite cage d'escalier,

Les quotes-parts de parties communes spéciales ci-dessus seront réparties entre les lots 10 à 24 selon le tableau de répartition des quotes-parts des parties communes spéciales entre les lots 10 à 24 ci-dessous.

N° de lot	N° de com	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote part des parties communes spéciales Appartements 1/1000èmes
10	101	unique	A	R+1	Appartement 2P	43
11	102	unique	A	R+1	Appartement 2P	35
12	103	unique	A	R+1	Appartement 3P	67
13	201	unique	A	R+2	Appartement 2P	46
14	202	unique	A	R+2	Appartement 3P	68
15	203	unique	A	R+2	Appartement 2P	43
16	301	unique	A	R+3	Appartement 2P	48
17	302	unique	A	R+3	Appartement 3P	66
18	303	unique	A	R+3	Appartement 2P	45
19	401	unique	A	R+4	Appartement 3P	74
20	402	unique	A	R+4	Appartement 4P	88
21	501	unique	A	R+5	Appartement 3P	75
22	502	unique	A	R+5	Appartement 4P	90
23	601	unique	A	R+6	Appartement 4P	89

24	602	unique	A	R+6 , R+7	Apparteme nt 4P	123
Total =						1 000

2.5. COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES DES LOTS 1 A 6 ET 10 A 24 (ASCENSEUR)

Les parties communes spéciales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires des lots 1 à 6 et 10 à 24 comprennent :

- les frais d'entretien, de réparation et le remplacement de l'ascenseur, de son mécanisme, agrès et de tous les équipements et accessoires (et notamment de toute installation de télésurveillance), l'entretien et la réparation de sa cage et de ses locaux techniques,
- les dépenses de fonctionnement de ces appareils, consommation d'électricité (sous comptage spécifique), abonnement téléphonique, entretien périodique, acquisition ou location éventuel de compteurs,
- l'assurance contre les accidents causés par le fonctionnement de l'ascenseur, si tant est que la prime afférente puisse être individualisée.

Les quotes-parts de parties communes spéciales ci-dessus seront réparties entre les lots 1 à 6 et 10 à 24 selon le tableau de répartition des quotes-parts des parties communes spéciales entre les lots 1 à 6 et 10 à 24 ci-dessous.

N° de lot	N° de com	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote part des Parties Communes Ascenseurs en 1/1000èmes
1	3	unique	B	R-1	Parking	5
2	4	unique	B	R-1	Parking	5
3	5	unique	B	R-1	Parking	5
4	6	unique	B	R-1	Parking	5
5	7	unique	B	R-1	Parking	5
6	8	unique	B	R-1	Parking	5
10	101	unique	A	R+1	Apparteme nt 2P	33
11	102	unique	A	R+1	Apparteme nt 2P	26
12	103	unique	A	R+1	Apparteme nt 3P	51
13	201	unique	A	R+2	Apparteme nt 2P	39
14	202	unique	A	R+2	Apparteme nt 3P	58
15	203	unique	A	R+2	Apparteme nt 2P	36

16	301	unique	A	R+3	Apparteme nt 2P	45
17	302	unique	A	R+3	Apparteme nt 3P	62
18	303	unique	A	R+3	Apparteme nt 2P	43
19	401	unique	A	R+4	Apparteme nt 3P	76
20	402	unique	A	R+4	Apparteme nt 4P	91
21	501	unique	A	R+5	Apparteme nt 3P	82
22	502	unique	A	R+5	Apparteme nt 4P	97
23	601	unique	A	R+6	Apparteme nt 4P	98
24	602	unique	A	R+6, R+7	Apparteme nt 4P	133
Total =						1 000

SECTION 3 : ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont accessoires aux parties communes générales :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- Le droit d'affouiller de tels parcs, cours ou jardins ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.
- Les servitudes actives, à charge et celles passives, existant éventuellement entre l'ensemble immobilier, objets des présentes, et les fonds voisins.

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

ARTICLE 2- DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

- Les carrelages, dalles ou parquets, moquettes et en général, tous revêtements de sol des locaux privatifs y compris le revêtement des terrasses du bâtiment en jouissance exclusive (hors étanchéité constituant une partie commune spéciale du bâtiment) ;
- Les plafonds (ou faux-plafonds) et les planchers (à l'exception des gros œuvres qui sont parties communes) ;
- Les cloisons intérieures ;
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres des balcons ou terrasses particulières, les volets roulants, leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires ;
- Les enduits intérieurs des gros murs et cloisons séparatives (peintures, papiers peints...),

- Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif (sauf celles comprises dans les gaines montantes ou ; descendantes qui sont parties communes), les appareillages robinetteries, radiateurs et accessoires, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;
- Les installations particulières de chauffage ou de chauffe-eau, affectées à l'usage exclusif de chaque local privatif ou ensemble de locaux privatifs compris dans un même lot,
- Les compteurs individuels de « sous-comptage » ;
- Les éléments d'équipements de toute nature, installations électriques, téléphoniques, les récepteurs des parlophones, vidéophones, etc. ..., à l'usage d'un seul lot, dont les combinés situés à l'intérieur des lots,
- Les aménagements paysagers sur dalles plantées
- Les installations de cuisine, éviers, sanitaires etc.... ;
- Les installations sanitaires des salles de bains ou d'eau, des cabinets de toilettes et des W.C., etc.... ;
- Tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc....) les placards et penderies ; tout ce qui concourt à la décoration intérieure, les glaces, peintures, boiseries, et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, y compris, s'il y a lieu, les communications séparatives de lot à lot, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

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

Sont assimilés aux parties privatives, les jardins, parties communes dont l'usage est réservé à titre exclusif à certains copropriétaires.

DEUXIEME PARTIE

TITRE I

CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE PREMIER : DESTINATION DE L'IMMEUBLE- OCCUPATION

L'immeuble est destiné à usage principal de commerce, et d'habitation.

Il pourra également y être exercé une activité professionnelle ou une profession libérale, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives.

Les locaux d'activités et/ou de commerces pourront être utilisés par les propriétaires ou par les bénéficiaires à titre d'occupation pour des activités de toute nature à l'exception de toute activité de restauration, traiteur et tous métiers de bouche, dans la mesure où elles n'apportent aucune gêne pour cause :

- de bruit de quelque nature qu'ils soient,
- d'odeur, de vibrations, de risque d'incendies, de nature à nuire à la tranquillité et à la destination des locaux d'habitation.

En conséquence, les propriétaires et les occupants devront veiller à ce que ces conditions soient respectées par toutes personnes ayant accès aux locaux.

Ils devront également veiller pour la bonne tenue de l'ensemble immobilier :

- à ce que les façades extérieures de leurs locaux ainsi que leurs vitrines demeurent en bon état d'entretien et de nettoyage,
- à ce que les abords et les parties communes ne fassent pas l'objet d'encombrement de leur fait.

En cas de changement d'occupant, les aménagements de ces locaux devront inclure en fonction de l'activité exercée tous compléments d'isolation phonique nécessaire, compte tenu de la destination de l'Immeuble.

En particulier, si l'activité exercée est susceptible d'être bruyante, le copropriétaire devra réaliser ou faire réaliser les travaux nécessaires au respect des normes réglementaires applicables à l'activité exercée.

Le propriétaire du local devra faire son affaire personnelle du respect de toutes les réglementations susceptibles d'affecter le local, tant la configuration que par l'activité qui y est exercée. Il devra effectuer les travaux obligatoires qui en résulteront (flocage pour stabilité au feu, évacuation des fumées, etc.) suivant la réglementation en vigueur.

Sont interdits :

- les commerces de restauration, traiteur, et tous métiers de bouche.
- les commerces d'alimentation (boucherie, charcuterie, poissonnerie, épicerie) nécessitant une préparation ou une transformation des produits, à l'exception des commerces de luxes ;
- les boîtes de nuit ;
- les établissements contraires aux bonnes mœurs et à la morale.

L'état descriptif de division, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

CHAPITRE DEUXIEME **USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

SECTION 1 : PRINCIPES

Article 1

Principes.

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

Article 2

Occupation.

- Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement à l'exception des locaux à usage commerciaux qui seront occupés commercialement, pourvu que le commerce exploité dans les lieux ne constitue pas un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les personnes habitant l'immeuble. L'exercice de professions libérales est toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble ; mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux.

SECTION 2 : HARMONIE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 3

Harmonie de l'immeuble.

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

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

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportées par un copropriétaire aux éléments qui extérieurement rompraient l'harmonie de l'immeuble.

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

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

Article 4

Utilisation des fenêtres et ouvertures.

- Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons et terrasses, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou passants.

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

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

Article 4bis

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'**IMMEUBLE** objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'**Immeuble** si besoin en est.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les climatisations sont autorisées sur les balcons, terrasses, sous réserve de respecter les conditions d'installation telles qu'installation sur plots vibratiles, affaiblissement acoustique...

SECTION 3 : REPARATIONS-ENTRETIEN-MODIFICATIONS

Article 5

Réparations et entretien - Accès des ouvriers.

- Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui deviendraient nécessaires aux 'parties communes' quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes,

syndic, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Libre accès.

- En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la même commune dont l'adresse devra être portée à la connaissance du syndic, et qui sera autorisée à pénétrer dans l'appartement durant cette absence, pour parer aux cas urgents.

Article 6

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.

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

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

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

Article 7

Surcharge des planchers.

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

Article 8

Modifications de la disposition intérieure.

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

Le copropriétaire devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

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

Accessibilité.- Chaque copropriétaire pourra faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

A cette fin, le copropriétaire devra notifier au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exercera les pouvoirs du maître d'ouvrage.

L'assemblée générale pourra, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

Article 9

Chauffage.

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

Article 10**Locations.**

- Les copropriétaires pourront louer leur lot comme bon leur semblera à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie ci-dessus.

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

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

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

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. En revanche, la location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

Article 11**Bruits.**

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

En conséquence, ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit, ni travail qui soit de nature à gêner leurs voisins; l'usage d'appareils de radiophonie, électrophones, téléviseurs, magnétophones etc... est autorisé sous réserve que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne pour les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque genre que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements.

Article 12**Animaux.**

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

Article 13**Autres conditions relatives à l'usage des parties privatives :****Usage des garages ou parkings.**

- Les garages ne pourront servir qu'au stationnement des voitures. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Les appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.

Il ne pourra y être déposé aucun produit explosif, inflammable, dangereux ou malodorant.

L'emploi des avertisseurs n'est pas autorisé. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

Enseignes- Plaques professionnelles.

Les copropriétaires ou occupants des magasins ou locaux commerciaux pourront apposer une enseigne à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages, d'obtenir les autorisations administratives nécessaires, et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble.

Les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés ainsi qu'à l'entrée de l'ENSEMBLE IMMOBILIER sur la partie extérieure de l'immeuble. Cette plaque fera connaître au public leur nom, profession et situation du local où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques, le ou les emplacements où elles pourront être apposées seront soumis à l'avis consultatif du syndic.

Article 14

Responsabilité.

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

CHAPITRE TROISIEME : USAGE DES PARTIES COMMUNES

SECTION 1 : PRINCIPES

Article 15

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

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

Article 16

Conformément aux dispositions de l'article L. 272-1 du code de la sécurité intérieure, les propriétaires ou exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants doivent s'assurer que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'accéder aux parties communes de l'immeuble aux fins d'intervention.

Une autorisation permanente de pénétrer dans ces mêmes parties communes, peut également être accordée à la police municipale sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION 2 : ENCOMBREMENTS

Article 17

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité.

Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées, devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, vélomoteurs, voitures d'enfants ou autres, qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garés.

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

Article 18

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

Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter les approvisionnements en grande quantité. Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Il en sera de même en cas d'aménagement ou de déménagement.

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

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

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

Il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la location ou la mise en vente d'un lot.

Article 19

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

Article 20

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

Article 21

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

Article 22

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

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Article 23

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

Article 24

En cas d'existence de parties communes à jouissance privative, il est précisé que l'installation de caméras de vidéosurveillance dans ces parties est possible sans autorisation préalable de l'assemblée générale à condition que cette installation n'engendre que de petits travaux qui ne vont pas modifier le contenu et la destination de la partie commune à jouissance privative.

De plus, La caméra de vidéosurveillance doit être installée de manière à ce que les zones qui vont être filmées soient bien situées au sein de la partie commune à jouissance privative ou même dans la partie privative du copropriétaire voulant effectuer l'installation et en aucun cas elle ne doit pouvoir filmer les allers et venues des habitants.

Enfin, cette installation ne doit pas modifier l'aspect extérieur de l'immeuble.
Les modalités d'avertissement du copropriétaire concerné

Avant de procéder à des travaux d'entretien et de conservation des parties communes à jouissance privative, le syndic devra prévenir le copropriétaire concerné dans un délai raisonnable.

Absence de délai en cas d'urgence

Cependant en cas d'urgence, pour un motif impératif de sécurité et de conservation des biens, ce délai pourra être écarté et l'intervention se fera immédiatement.

Procédure en cas de refus du copropriétaire concerné

Il faut également noter que face au refus du copropriétaire concerné de laisser l'accès de la partie commune à jouissance privative pour les travaux susvisés, le syndic pourra demander au juge une autorisation préalable par la voie du référé.

SECTION 3 : SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENTS

Article 25

Eléments d'équipements

Le syndicat des copropriétaires, par l'intermédiaire de son syndic ou le gestionnaire de la résidence, devra assurer l'entretien régulier de certains ouvrages ou équipements, notamment par des contrats passés avec des sociétés spécialisées et ce dès l'achèvement de l'ensemble immobilier.

Ce sont notamment :

Les installations de plomberie, la VMC, le désenfumage, les ascenseurs, l'éclairage de sécurité, les ferme-portes, les lecteurs de carte magnétique

Plus particulièrement, le syndicat des copropriétaires devra se conformer aux obligations mises à sa charge par le Titre VIII de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie.

Il devra également effectuer régulièrement une analyse de contrôle des caractéristiques de l'eau afin d'être en mesure de prendre les dispositions utiles pour éviter tout phénomène de corrosion.

En période de gel, les copropriétaires prendront toutes précautions utiles pour la fermeture et la vidange des canalisations extérieures ainsi que pour le déneigement des trottoirs devant l'immeuble, pour assurer le sablage et l'épandage de sel sur les accès d'immeuble.

Article 26

Contrats d'entretien

Un contrat d'entretien devra être obligatoirement souscrit par la copropriété ou par l'exploitant relativement aux équipements le nécessitant tels que :

- les installations de détection, désenfumage, ventilation, ainsi qu'à toutes les installations automatiques,
- les installations de sécurité incendie,
- les ventilations mécaniques contrôlées (VMC),
- les pompes de relevage, si elles existent,
- le curage et pompage des fosses hydrocarbures,
- l'ascenseur,
- le monte charges,
- la porte basculante,
- le bassin de rétention,

Des contrats seront soumis par le syndic à l'avis du conseil syndical.

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

TITRE II

CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE PREMIER : CHARGES GENERALES

SECTION 1 : DEFINITION

Les charges générales sont composées de toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes du présent règlement.

Elles comprennent :

Article 27

Impôts.

- Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les 'parties communes' de l'ensemble et même celles afférentes aux 'parties privatives' tant que, en ce qui concerne ces dernières, le Service des Contributions Directes ne les aura pas réparties entre les divers copropriétaires.

Article 28

Services communs de l'ensemble immobilier.

- les honoraires du Syndic, ses frais de bureau et de correspondance et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

- toutes rémunérations et avantages en nature aux personnes de service chargées du nettoyage, de l'entretien des parties communes générales ci-dessous, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.

- la totalité du sol bâti et non bâti de l'ensemble immobilier,

- les portillons d'accès aux entrées et les systèmes de sécurité,

- les passages et voies de circulation extérieur,

- l'espace vert sur dalle,

- le gros œuvre des sous-sols,

- les fondations, les éléments porteurs verticaux et horizontaux même inclus à l'intérieur d'une partie privative concourant à la stabilité ou à la solidité propre au bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien,

- le gros œuvre, les murs et planchers du bâtiment, à l'exclusion des cloisons, des revêtements des sols, et des plafonds des parties privatives,

- les balcons et terrasses en ce compris leur étanchéité et la protection de l'étanchéité, qu'ils soient accessibles ou non accessibles et même s'ils sont affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire,

- le gros œuvre, des cages d'escalier et des ascenseurs,

- le revêtement des façades du bâtiment, avec leur ornementation, tels pergolas, claustras, gardes corps,

- les couvertures du bâtiment, étanchéité comprise,

- les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées, depuis les canalisations ou branchements publics jusqu'à les branchements sur des canalisations ou réseaux du bâtiment,

- les compteurs généraux d'eau, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité des copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative sauf s'ils restent propriété d'une société concessionnaire.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

- les canalisations, conduits, tuyauteries et réseaux divers de toute nature depuis les canalisations ou branchements des lots privatifs jusqu'à et non compris, les branchements sur des canalisations ou réseaux constituant des parties privatives, sont

exclus les éléments et les canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement,

- les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires, sauf ceux affectés spécialement à un ou plusieurs lots,

- les installations et appareils de défense contre l'incendie situés dans le bâtiment (hors équipements situés dans les lots privatifs et affectés à l'usage exclusif dudit lot),

- les équipements, conduites et espaces destinés à la ventilation (VMC et ventilation naturelle, haute ou basse),

- les gaines de désenfumage,

- l'emplacement deux roues du sous-sol, et l'emplacement deux roues du rez-de-chaussée,

- la cour anglaise,

- le parking pour P.M.R. en partie commune situé au rez-de-chaussée,

- le local Sous Répartiteur d'Immeuble au rez-de-chaussée,

- le local TGBT situé au rez-de-chaussée,

- l'escalier B desservant le rez-de-chaussée et le sous-sol, les revêtements, les appareils d'éclairage, et généralement toutes les parties communes à l'intérieur de ladite cage d'escalier,

- le bassin de rétention et ses équipements situés au sous-sol,

- l'espace technique VMC situé au 7^{ème} étage,

- la cour anglaise avec son accès,

- et en général, tous les accessoires des parties communes ci-dessus définies, leurs appareillages, objets mobiliers, portes (sauf palières), équipement, outillages et fournitures consécutives.

- et en général, tous les accessoires des parties communes ci-dessus définies, leurs appareillages, objets mobiliers, portes (sauf palières), équipement, outillages et fournitures consécutives.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

SECTION 2 : REPARTITION

Les charges seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires, ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Les principes de répartitions sont définis à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, aux termes duquel :

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux

valeurs relatives des parties privatives comprises dans les lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges. »

Ainsi, chaque fraction de lot est tout d'abord pondérée d'un **coefficient de consistance** en fonction de sa nature physique (séjour, garage, cave, balcon...).

Les lots constitués suivant les critères définis ci-dessus, sont à leur tour pondérés **des coefficients de situation** (vue et éclairement, et niveau). Ces différents résultats permettent alors de rapporter la quote-part de chaque lot à la valeur de la base de tantièmes choisie pour tous les lots.

S'il en existe, les lots constitués suivant les critères définis ci-dessus, peuvent être pondérés des coefficients de situation (vue et d'éclairement, et niveau) en fonction de la nature de la charge. Ces différents résultats permettent alors de rapporter la quote-part de chaque lot à la valeur de la base de tantièmes choisie au prorata des lots concernés par les dites charges.

CHAPITRE DEUXIEME : CHARGES SPECIALES A CERTAINS DES COPROPRIETAIRES

Charges afférentes aux parties communes spéciales

SECTION 1 : DEFINITION

Les charges afférentes aux parties communes spéciales comprennent les frais de conservation, d'entretien, de réparation, de réfection et d'administration des parties communes spéciales telles que définies ci-avant.

Etant précisé que s'il n'existe pas de compteur électrique particulier pour les parties communes spéciales, l'assemblée générale pourra décider d'affecter aux dépenses d'électricité un coefficient de répartition entre les dépenses totales et les dépenses estimées pour l'utilisation des parties communes spéciales.

S'il y en a, les frais et primes d'assurance concernant les seules parties communes spéciales.

SECTION 2 : REPARTITION

Les charges ci-dessus définies seront réparties entre les copropriétaires concernés au prorata de leur quote-part dans les parties communes spéciales attachées à chacun desdits lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges spéciales par leur fait ou celui de leurs ayants droit ou préposés ou locataires, supporteraient la totalité des dépenses ainsi occasionnées.

CHAPITRE TROISIEME

CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

Article 29

I - Chauffage et production d'eau chaude sanitaire

Le chauffage est assuré par des installations électriques individuelles et la consommation en électricité sera supportée par chacun des copropriétaires au titre de sa consommation.

La production d'eau chaude est assurée par des installations thermodynamiques individuelles et la consommation en électricité sera supportée par chacun des copropriétaires au titre de sa consommation.

Toute autre installation est interdite.

Article 30

II- Balcons, terrasses et jardins

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

Les autres dépenses de réparation et de réfection, notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront des charges communes.

L'entretien des haies et grillages séparatifs entre deux lots de copropriété sont à la charge des copropriétaires riverains.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien des haies des arbres ou arbustes dans les jardins à usage exclusif et privatif, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

Article 31

III - Eléments d'équipement général

D'une façon générale, les copropriétaires supporteront la charge de l'entretien des éléments d'équipement commun dont ils profiteront, et qui ne seraient pas visés ci-dessus, dans les mêmes conditions que celles déterminées pour la catégorie des charges correspondantes.

SECTION 4 : DISPOSITIONS DIVERSES -REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES

Article 32

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions selon les modalités suivantes :

- une provision égale au quart du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale, exigible le premier jour de chaque trimestre. Cette provision permet de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble;
- des provisions spéciales votées en vue des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et éléments d'équipement collectif, à exécuter dans les trois années à échoir et non encore décidées.

Le notaire soussigné rappelle que la constitution d'un fonds de travaux est obligatoire pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation, à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux, sauf dans l'un de ces cas :

- le diagnostic technique global de l'immeuble prévu à l'article L.731-1 du Code de la construction et de l'habitation ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix années qui suivent sa réalisation ;

- le syndicat des copropriétaires d'une copropriété de moins de dix lots a décidé à l'unanimité de ne pas en constituer.

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

Article 33

Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

A défaut de paiement d'une provision sur le budget prévisionnel, des cotisations du fonds de travaux, ou des dépenses pour travaux, les autres provisions non encore échues en application des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation au domicile de son destinataire.

Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic aux copropriétaires défaillants.

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

Article 34

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provisions ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967. Il sera en outre garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

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

Enfin, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires bénéficiera sur le lot vendu de l'hypothèque légale spéciale dans les conditions prévues à l'article 19-1 de ladite loi.

Précision étant ici faite que :

- les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire ;

- le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute

participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires, sauf décision contraire du juge.

Article 35

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

Sans préjudice de l'application des dispositions ci-après, en cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nuspropriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

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

Article 36

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait, celui de leurs ayants droit, locataires, occupants ou préposés, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

TITRE III

MUTATIONS DE PROPRIETE – INDIVISION CONSTITUTION DE DROITS REELS – LOCATION MODIFICATION DE LOTS

CHAPITRE PREMIER

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement de copropriété et les actes qui le modifieront seront à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires. Il en sera de même pour les modifications non publiées, s'il est constaté que lesdits ayants cause en ont eu préalablement connaissance et qu'ils ont adhéré aux obligations en résultant.

CHAPITRE DEUXIEME

MUTATION DE PROPRIETE

I - CONTRIBUTION AUX CHARGES

Article 37

Mutation entre vifs à titre onéreux.

- En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, la répartition des charges aura lieu de la manière suivante :

- 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 ;

- 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 ;

- 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.

Toute convention contraire aux dispositions précédentes n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Mutation entre vifs à titre gratuit.

- En cas de mutation entre vifs à titre gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu, vis-à-vis du syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

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

Mutation par décès.

- En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement, par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile et, sous réserve de son accord exprès, l'adresse électronique, du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

Article 38

Mutation d'un lot loué.

- Lorsque l'immeuble mis en copropriété comporte au moins cinq logements, et est situé dans une des zones mentionnées au I de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, le COMPARANT reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que les baux soumis à ladite loi et actuellement en cours seront, conformément aux dispositions de l'article 11-2 de la loi susvisée :

- prorogés de plein droit d'une durée de trois ans si le terme desdits baux intervient moins de trois ans après la date de mise en copropriété ;
- prorogés d'une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de six ans à compter de la mise en copropriété dans les autres cas.

Ces éventuelles prorogations débiteront à compter du jour de la première mutation d'un lot de la copropriété.

II - FORMALITES

Article 39

Information des parties.

- En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté comportant trois parties :

1°/ la première partie indique les sommes restant dues au syndicat par le copropriétaire cédant au titre :

- des provisions exigibles du budget prévisionnel.

- des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
- des charges impayées sur les exercices antérieurs.
- des sommes qui correspondent au paiement par annuités de la quote-part des travaux.
- des avances exigibles.

2°/ la deuxième partie indique les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur envers le copropriétaire cédant au titre :

- des avances de fonds constituant des réserves ou un emprunt du syndicat.
- des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3°/ la troisième partie indique les sommes devant incomber au nouveau copropriétaire au titre :

- de la reconstitution des avances de fonds constituant des réserves ou un emprunt du syndicat.
- des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.
- des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic doit adresser l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

Le syndic tient à la disposition de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, à sa demande, le carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ledit syndic, ainsi que le diagnostic technique global de l'immeuble.

Article 40

Droit d'opposition au paiement du prix.

- Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété, à la diligence du Notaire. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de cet avis, le syndicat peut former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien copropriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble. Le syndic précisera l'origine de la créance (charges courantes impayées,

demande de provision, dette au titre des travaux etc.) et indiquera si - et à quel titre - elle est privilégiée, en précisant à quelle date elle a pris naissance.

Les effets de l'opposition seront limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix sera inopposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

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

Article 41

Notification des mutations - Election de domicile.

- En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 39 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Article 42

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

Cette notification comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressée, ainsi que l'indication des nom, prénom, domicile réel ou élu et, sous réserve de leur accord exprès, l'adresse électronique de l'acquéreur ou du titulaire de droit et le cas échéant, du mandataire commun.

En toute hypothèse, le nouveau titulaire de droit est tenu de faire une élection de domicile dans la notification de la mutation de propriété intervenue à son profit, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

CHAPITRE TROISIEME **INDIVISION - USUFRUIT**

Article 43

Indivision.- En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

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

Article 44

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

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

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

CHAPITRE QUATRIEME

Article 45

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 102 et 103 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 103, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article 113 ci-après.

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

CHAPITRE CINQUIEME

LOCATIONS

Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement notamment celles relatives à la destination de l'immeuble et des lieux loués et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.

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

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

CHAPITRE SIXIEME

MODIFICATION DES LOTS

Article 46

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence, la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à

l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue pour les décisions ordinaires tel qu'il est indiqué ci-après.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions.

Article 47

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents, publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Article 48

Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°/ Au syndic.

2°/ Au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

TITRE IV

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE PREMIER

SYNDICAT

Article 49

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit, groupés dans ce syndicat.

Le syndicat prendra naissance dès que les locaux composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires différents.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif.

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

Le syndicat a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires, il peut notamment agir conjointement ou non avec plusieurs de ces derniers en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Le syndicat peut acquérir ou aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, le tout en application du présent règlement de copropriété, et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 du décret du 17 mars 1967, pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues aux textes visés à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre des parties privatives acquises par lui.

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

A titre d'information pour les futurs copropriétaires, il est ici rapporté la teneur d'un extrait de l'article 2402 du code civil qui énumère les créances auxquelles une hypothèque légale spéciale et attachée, et qui vise notamment dans son 3°: «Les créances de toute nature du syndicat des copropriétaires relatives à l'année courante ainsi qu'aux quatre dernières années échues sont garanties sur le lot vendu du copropriétaire débiteur ; »

Cette hypothèque légale spéciale intervient de plein droit et est dispensée de toute inscription comme le précise l'article 2418 alinéa 2 du code civil.

Article 2418 alinéa 2 du code civil

«Par exception, l'hypothèque prévue au 3° de l'article 2402 est dispensée d'inscription. Elle prime toutes les autres hypothèques pour l'année courante et pour les deux dernières années échues. Elle vient en concours avec l'hypothèque du vendeur et du prêteur de deniers pour les années antérieures.»

CHAPITRE DEUXIEME

ASSEMBLEES GENERALES

I - EPOQUE DES REUNIONS

Article 50

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.

A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Article 51

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an sur convocation du syndic.

L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.

Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

L'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par

audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

II – CONVOCATIONS

Article 52

Initiative des convocations.

- L'assemblée générale est convoquée par le syndic.

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

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

Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret sus-énoncé.

Conformément à cet article 50, le président du Tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond peut, à la requête de tout copropriétaire, habilité un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale ; dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Article 53

Délai de convocation.

- Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leur destinataire au moins vingt et un jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état ou par télécopie avec récépissé. Cette remise devra être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins vingt et un jours avant la réunion (ou huit jours en cas d'urgence).

Affichage.

- Le syndic indiquera, par voie d'affichage, aux copropriétaires, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. Cet affichage devra reproduire les dispositions de l'article 10 du décret susvisé et être réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour.

Article 54

Destinataires des convocations.

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

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu sous l'article 45 du présent document.

Toutefois, tant que durera l'USUFRUIT résultant du démembrement de propriété relaté sous l'EXPOSE, devront être convoqués aux assemblées générales aussi bien l'USUFRUITIER ou les USUFRUITIERS que le ou les NU(S)-PROPRIETAIRE(S) des lots concernés, tous disposant du droit d'accéder aux assemblées.

Article 55

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

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

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

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

Article 56

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

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

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

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

Article 57

Lieu et date de réunion.

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

Le délai de convocation prévu à l'article 55 peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 60 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 68 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Article 58

Contenu des convocations.

Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée, ainsi que le formulaire de vote par correspondance

mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1-A du décret 67-223 du 17 mars 1967, devra être joint à la convocation.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les convocations indiquent le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges. Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires. Lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, les jours et heures de consultation des pièces, doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic.

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

I. – Pour la validité de la décision :

1°/ L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2°/ Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

3°/ Les conditions essentielles du contrat ou en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi ;

4°/ Le ou les projets de contrat du syndic, accompagné de la fiche d'information prévue au troisième alinéa du I de l'article 18-1 A, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5°/ Le projet de convention ou la convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ainsi que les conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes visées ci-dessus sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ;

6°/ Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7°/ Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles (loi du 10 juillet 1965) 14-1 (2e et 3e alinéa) ; 14-2 (2e alinéa) ; 18-1 A (1er et 2e alinéas du II), 24 II ; 25, décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires ; 26 ; 30 (alinéas 1, 2 et 3), améliorations, répartition et charges des travaux ; 35, surélévation ; 37 (alinéas 3 et 4) ; 39, reconstruction.

8°/ Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9°/ Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du Tribunal judiciaire en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

10°/ Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du Tribunal judiciaire en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport ;

11°/ Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;

12°/ Les projets des conventions et l'avis du conseil syndical mentionnés au troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ou le projet de résolution portant délégation en application du deuxième alinéa de cet article ;

13°/ Le rapport mentionné au troisième alinéa de l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965.

14°/ Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur des travaux d'intérêt collectif réalisés sur parties privatives, en application du II de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, une analyse des solutions éventuelles n'affectant pas ces parties.

II.- Pour l'information des copropriétaires :

1°/ Les annexes au budget prévisionnel ;

2°/ L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3°/ L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire ;

4°/ Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

5°/ En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;

6°/ L'état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l'article 24-6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

7°/ Le compte rendu de la dernière réunion du conseil des résidents mentionnant l'avis émis en application du quatrième alinéa de l'article 41-7 de la loi du 10 juillet 1965.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

8° Le descriptif détaillé des travaux, mentionné au premier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965;

9° Une présentation générale des principales caractéristiques du recours à l'emprunt collectif, lorsque la question de la souscription d'un tel emprunt est inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale;

10° Le rapport prévu au dernier alinéa de l'article 21-5 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification de ces documents peut, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires. La convocation susmentionnée devra préciser expressément que ces documents sont accessibles en ligne et la durée de la mise à disposition.

La liste minimale des documents dématérialisés concernant la copropriété devant être accessibles sur l'espace en ligne sécurisé est fixée par le décret n°2019-502 du 23 mai 2019, à savoir :

- Documents relatifs à la gestion de l'immeuble mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé accessible à l'ensemble des copropriétaires :

1° Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés;

2° La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble;

4° Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité;

5° Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité;

6° L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat;

7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours;

8° Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées;

9° Le contrat de syndic en cours.

- Documents relatifs au lot d'un copropriétaire mis à sa seule disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé :

1° Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle;

2° Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire;

3° Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle;

4° Les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.

- Documents relatifs à la gestion de l'immeuble mis à disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé accessible aux seuls membres du conseil syndical, pour l'exercice de leurs missions d'assistance et de contrôle définies à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée :

1° Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu;

2° Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires;

3° Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré;

4° La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé;

5° La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité mentionnés à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges de copropriété mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 et classées par catégories, à la disposition de chaque copropriétaire durant au moins un jour ouvré. Ces pièces justificatives sont soit des documents originaux soit des copies et tout copropriétaire pourra en obtenir une copie à ses frais. Lors de la consultation de ces pièces, le copropriétaire peut se faire assister par un membre du conseil syndical. Il peut également au cours de cette période se faire assister par son locataire, ou l'autoriser à consulter en son lieu et place les pièces justificatives de charges récupérables prévues à l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Article 59

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale, le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

III - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Article 60

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présent qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.

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

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

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

Article 61

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

- présent physiquement ou représenté ;
- participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;
- ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic.

Dans le cas où le copropriétaire ou l'associé est représenté, la feuille de présence mentionne les nom et domicile du mandataire désigné et précise le cas échéant si ce dernier participe par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique.

Cette feuille indique pour chaque copropriétaire le nombre de voix dont il dispose, le cas échéant en faisant application des dispositions des deuxième et troisième alinéas du I de l'article 22 et du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

Elle est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent physiquement, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de séance désigné par l'assemblée générale.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et 1367 du Code civil.

Article 62

Représentation des copropriétaires.

- Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, que ce dernier soit ou non membre du Syndicat, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Toutefois, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.

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

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

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

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

Règles particulières pendant la durée du démembrement de propriété auquel certains lots seront soumis

Article 63

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues ci-dessus auront été régulièrement effectuées.

Le vote aura lieu à main levée.

Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté.

Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance doit être réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

Article 64

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, , ou dans les huit jours suivant la tenue de l'assemblée, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

Le procès-verbal précise, le cas échéant, si les mandats de vote ont été distribués, par un membre du conseil syndical, par le président du conseil syndical ou par le président de séance dans les conditions prévues à l'article 15-1 du Décret du 17 mars 1967.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les incidents techniques ayant empêché le copropriétaire ou l'associé qui a eu recours à la visioconférence, à l'audioconférence ou à tout autre moyen de communication électronique de faire connaître son vote sont mentionnés dans le procès-verbal.

La feuille de présence est annexée au procès-verbal.

Les procès-verbaux des assemblées générales sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par l'article 1366 du Code civil. Dans ce cas, la feuille de présence et les procès-verbaux peuvent être établis sous forme électronique et sont signés dans les conditions prévues au second alinéa de l'article 1367 du Code civil.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Le syndic devra notifier par lettre recommandée avec avis de réception ou lettre recommandée électronique, dans un délai d'un mois, le procès-verbal aux copropriétaires absents ou opposants. Cette notification devra reproduire le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

IV - NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

Article 65

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

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

Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales qui n'incombe qu'à certains copropriétaires, seuls participent aux votes les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

V - MAJORITE REQUISE POUR L'ADOPTION DES DECISIONS

Article 66

Majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.- Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

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

e) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;

h) L'autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes ;

i) La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et de réaliser l'étude mentionnée au III de l'article 24-5.

j) L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants.

Sont également adoptées à la majorité de l'article 24 :

- les diverses décisions visées aux articles 24-1 à 24-3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 concernant la réception des services de télévision ;

- les diverses décisions visées aux articles 24-4 à 24-9 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;

- la décision concernant l'assurance responsabilité civile du syndicat visée à l'article 18, I, al. 4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;

- l'autorisation donnée par l'assemblée de conclure diverses conventions auxquelles le syndicat est partie, visée à l'article 18, I, al. 7 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Article 67

Majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés) :

Celle-ci est nécessaire pour les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndicat, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

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

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

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

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 272-2 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Sont également adoptées à la majorité de l'article 25, les décisions suivantes prévues par la loi n°65-457 du 10 juillet 1965 :

- Art. 17-1, al. 3 : décision du syndicat d'abandonner ou d'adopter la forme coopérative ;

- Art. 18, I, al. 6 : décision de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée ;

- Art. 18, I, al. 11 : décision de ne pas recourir à un accès en ligne sécurisé aux documents concernant la gestion de l'immeuble ;

- Art. 18, IV : autorisation de délégation de pouvoir en vue de la substitution du syndic ;

- Art. 18, 1 AA : décision de déroger à l'article 18 pour les immeubles à destination autre que l'habitation, propriété de personnes morales ;

- Art. 21, al. 2 : fixation du montant des marchés et contrats pour lesquels la consultation du conseil syndical est obligatoire ;

- Art. 27 : décision de constituer un syndicat secondaire ;

- Art. 29 : décision d'adhérer à une union de syndicats ;

- Art. 37 : décision de s'opposer à l'exercice d'un droit accessoire aux parties communes réservé par un copropriétaire ou un tiers.

Article 68

Majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix.

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

a) les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de dispositions sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 69 ci-dessus ;

b) la modification ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale ;

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété, la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

Si lors de l'assemblée générale, le projet n'obtient pas la majorité des deux tiers des voix prévue au premier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, mais qu'il recueille l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il sera immédiatement procédé à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Article 69

Décisions requérant l'unanimité.

- L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Sous réserve du cas prévu à l'article 69 ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

Article 70

Emprunts au nom du syndicat.

- L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires pour le financement soit de travaux régulièrement votés concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives régulièrement votés, soit des actes d'acquisition conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés.

Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut également, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires lorsque cet emprunt a pour unique objectif le préfinancement de subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.

Par dérogation au premier alinéa, l'assemblée générale peut, à la même majorité que celle nécessaire au vote soit des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition conformes

à l'objet du syndicat, voter la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses.

A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, sans ses annexes, à tous les copropriétaires.

Votes particuliers. - Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement commun seulement à certains des copropriétaires, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

VI - EFFETS DES DECISIONS

Article 71

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de d'un mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification sera adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés ont été opposants ou défaillants.

Le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises par l'assemblée générale susceptibles d'avoir des conséquences sur leur conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants. Cette information est réalisée :

- dans un délai de trois mois après la tenue de ladite assemblée ;
- par un document affiché pendant un mois à l'emplacement prévu à cet effet s'il en existe un ou, à défaut, déposé dans chacune des boîtes aux lettres ou remis selon les modalités habituellement utilisées dans la copropriété pour la remise des courriers.

CHAPITRE TROISIEME

SYNDIC

I - NOMINATION - DUREE DES FONCTIONS - REMUNERATION

Article 72

Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale.

Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Article 73

L'assemblée générale fixera, sous réserve le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic sa date de prise d'effet et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois à l'avance.

Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

Jusqu'à la première réunion de l'assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic provisoire seront exercées par :

le cabinet FONCIA MENTON, 5 rue Saint Charles, Résidence Apollinaire, 06500 MENTON.

Article 74

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du Tribunal judiciaire saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Article 75

Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du Tribunal judiciaire, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.

II - ATTRIBUTIONS**Article 76**

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, en procédant au besoin à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les articles ci-après.

a) Pouvoirs de gestion et d'administration**Article 77**

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

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur

réfection courante ; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procèdera à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution des réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale.

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

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provisions qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il est, d'autre part, rappelé que l'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

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

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

Le syndic est chargé d'informer les copropriétaires des règles locales en matière de tri des déchets et de l'adresse, des modalités d'accès et des horaires des déchetteries dont dépend la copropriété. Cette information est affichée de manière visible dans les espaces affectés à la dépose des ordures ménagères par les occupants de la copropriété et transmise au moins une fois par an à ces occupants ainsi qu'aux copropriétaires ;

Le syndic est chargé sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, de faire réaliser le contrôle des raccordements de l'immeuble au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales et de tenir à la disposition des copropriétaires qui en font la demande le document établi à l'issue de ce contrôle.

Article 78

Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

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

Article 79

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

Article 80

Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des

parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

Article 81

Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 42 du présent règlement ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Si l'un des copropriétaires fait l'objet d'une mesure de protection, notifiée au syndic selon le cas par son, tuteur, curateur, mandataire spécial ou mandataire de protection future, lors de la prise d'effet de son mandat, ou bien son mandataire ad hoc, le syndic portera cette mention sur la liste prévue au premier alinéa. Il en sera de même en cas d'administrateur légal d'un mineur copropriétaire, de mandataire commun prévu par l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot de copropriété ou, de mandataire ayant reçu mission d'administrer ou de gérer à effet posthume un lot de copropriété en application de l'article 812 du Code civil.

En cas de copropriétaire personne morale, seront indiquées, les forme, dénomination, siège social ainsi que l'organe la représentant légalement ou statutairement.

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

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

Article 82

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une copie authentique ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que toutes conventions, pièces, correspondance, plans, registre, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra en particulier les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et des pièces annexes, les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et le cas échéant le diagnostic technique.

Il délivrera des copies ou extraits qu'il certifiera conformes de ces procès-verbaux, ces copies ou extraits devront également comporter les annexes.

Le syndic établira et tiendra à jour le carnet d'entretien de l'immeuble en application des dispositions de l'article 18 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Lorsque le syndic est un syndic professionnel, il mettra en place un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la loi susvisée. Cet accès aura lieu au moyen d'un code personnel sécurisé garantissant la fiabilité de l'identification des copropriétaires et est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.

Ces documents sont téléchargeables et imprimables.

L'ensemble des documents relatifs à la gestion de l'immeuble et des lots gérés mis à disposition dans cet espace, dont la liste minimale est définie par le décret n°2019-502 du 23 mai 2019 sont, le cas échéant, actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois précédant l'assemblée générale annuelle.

Article 83

Gestion comptable et financière du syndicat.- Le syndic tiendra la gestion comptable et financière du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndicat, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Si, à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25% des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, la procédure résultant des articles 29-1A et 29-1B de la même loi, devra être mise en place par le syndic.

Il préparera le budget prévisionnel, en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, à soumettre à l'assemblée générale.

Pour l'exécution dudit budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision de l'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Il tiendra pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Compte bancaire du syndicat.- Le syndic est chargé d'ouvrir dans l'établissement bancaire de son choix, un compte séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat.

Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte.

Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. L'assemblée générale déterminera dans le contrat avec le syndic, à la majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, les modalités d'emploi des fonds du syndicat et des intérêts produits.

La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Le syndic aura la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations.

Une copie des relevés périodiques du compte, sera mise à disposition du conseil syndical, par le syndic.

De plus, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation

des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision de l'assemblée est prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic est également chargé d'ouvrir, dans l'établissement bancaire de son choix ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au premier alinéa du présent article, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au premier alinéa du présent article sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de 3 mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

Une copie des relevés périodiques du compte, sera mise à disposition du conseil syndical, par le syndic.

Article 84

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

Article 85

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, , son concubin, ses parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclus, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation

Article 86

Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tous copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

Article 87

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

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

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Article 88

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

Le syndic professionnel pourra représenter les copropriétaires bénéficiaires de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes.

Article 89

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

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

D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 69 a) ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE QUATRIEME **CONSEIL SYNDICAL**

I – CONSTITUTION

Article 90

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est constitué un conseil syndical dont le nombre de membres sera déterminé lors de la première assemblée générale.

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

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

Article 91

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils seront rééligibles.

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

Article 92

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

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

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

Article 93

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

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Article 94

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

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

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

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

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

II - MISSION

Article 95

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

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. A la même majorité, elle arrête le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.

Article 96

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

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées à l'article 69 du présent règlement.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondance, registre se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété.

Lorsqu'une communication écrite doit être faite au conseil syndical, elle est valablement faite à la personne de son président, lorsqu'il en a été désigné un, ou, à défaut, à chacun de ses membres. Lorsque la communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le conseil syndical.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel, et sauf dispense de mise en concurrence dans les conditions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, le conseil syndical communique au syndic un ou plusieurs projets de contrats issus de la mise en concurrence prévue au même article.

En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic.

Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation.

A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tous documents intéressant le syndicat.

En cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont

imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant minimal est fixé par le décret n°2019-503 du 23 mai 2019.

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

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

En cas de carence du syndic en fonction, il peut être assigné par tout intéressé devant le président du tribunal judiciaire statuant en référé en vue de la désignation d'un administrateur provisoire de la copropriété.

L'ordonnance fixe la durée de la mission de l'administrateur provisoire, sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets ; la mission ainsi confiée est celle qui est définie par l'article 18 de la loi susvisée du 10 juillet 1965 et par le décret de 1967 sus-visé.

Sauf s'il y a urgence à faire procéder à l'exécution de certains travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et au fonctionnement des services d'équipement commun ou de travaux prescrits par un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou la salubrité publique, la demande ne sera recevable que s'il est justifié d'une mise en demeure adressée au syndic et demeurée infructueuse pendant plus de huit jours.

Lorsque le conseil syndical est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale peut, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance, sans préjudice des dispositions du *a* de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Cette délégation de pouvoirs ne peut toutefois pas porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Elle est accordée pour une durée maximale de deux ans et est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée.

Le montant maximum des sommes allouées au conseil syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoirs est fixé par l'assemblée générale, conformément aux dispositions prévues par l'article 26-1 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

Le syndicat des copropriétaires souscrit, pour chacun des membres du conseil syndical, une assurance de responsabilité civile.

Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de sa délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a une voix prépondérante. Ces décisions sont consignées dans un procès-verbal, signé par deux de ses membres et mentionnant le nom des membres du conseil syndical ayant participé à la délibération et le sens de leur vote. Ce procès-verbal sera transmis au syndic qui l'inscrira au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

Le conseil syndical devra rendre compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs devant l'assemblée générale votant l'approbation des comptes et établir un rapport en vue de l'information des copropriétaires.

CHAPITRE CINQUIEME

ASSURANCES

Article 97

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

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

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

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

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

Article 98

Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

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

2°/ le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

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

S'il y a lieu, les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

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

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

Article 99

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

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

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

Article 100

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

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

Article 101

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désigné par lui, à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Article 102

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

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstruire le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires, qui, en cas de reconstruction en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE SIXIEME **TRAVAUX IMMOBILIERS**

I - AMELIORATIONS - SURELEVATION - ADDITIONS

Améliorations

Article 103

L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de 'tous les membres' du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix et sur seconde convocation à la majorité des 'membres présents ou représentés' représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité ;

a) la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part des dépenses plus élevées.

b) la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

Article 104

Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives, de travaux d'intérêt collectif régulièrement décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. La réalisation de tels travaux sur une partie privative, lorsqu'il existe une autre solution n'affectant pas cette partie, ne peut être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient.

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

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation, auront droit à une indemnité. En cas de privation totale temporaire de jouissance du lot, l'assemblée générale accorde au copropriétaire qui en fait la demande une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive.

Article 105

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

Article 106

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

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

Article 107

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30 alinéa 4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ainsi conçues :

'Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal judiciaire à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il

est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.'

Surélévation – Création de nouveaux locaux sur parties communes

Article 108

Décision.- La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à la majorité prévue à l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965.

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

Si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, il conviendra d'obtenir également la confirmation de la décision d'aliéner le droit de surélever, par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, d'obtenir la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de priorité l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Article 109

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

II – RECONSTRUCTION

Article 110

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 115 du présent règlement.

Article 111

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

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

Article 112

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

Article 113

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

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

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 34 ci-dessus. La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Article 114

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 105 du présent règlement.

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 105.

Article 115

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

a) en cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes ;

b) en cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté

de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

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

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

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

I – LITIGES - LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

Article 116

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

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

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal judiciaire, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 105 du présent règlement.

Lettre recommandée électronique.- Conformément aux dispositions de l'article 42-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, peuvent valablement être faites par voie électronique et ce, dans les conditions prévues aux articles 64-2 et suivants du décret 67-223 du 17 mars 1967.

II - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 117

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

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale, à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 118

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

III - MESURES CONCERNANT LES SYNDICATS EN DIFFICULTE

Article 119

Mandataire ad hoc

Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, ou 15% pour les copropriétés de plus de deux cents lots, un mandataire ad hoc peut être nommé par le président du Tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble à la demande du syndic, ou en l'absence d'action du syndic dans un délai d'un mois à compter de la clôture des comptes, à la demande :

- des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat ;
- d'un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées depuis six mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux ;
- du représentant de l'Etat dans le département ou le procureur de la République près le Tribunal judiciaire ;
- du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble ;
- du président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.

Le juge détermine la mission et la rémunération du mandataire ad hoc. Le mandataire ad hoc adresse au juge un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que le résultat des actions de médiation ou de négociation qu'il aura éventuellement menées avec les parties en cause. Lorsqu'il constate d'importantes difficultés financières ou de gestion, il saisit le juge aux fins de désignation d'un administrateur provisoire.

Administrateur provisoire

En cas de difficulté dans le Syndicat de la copropriété, un Administrateur provisoire peut être nommé par le président du Tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble si :

- l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires est gravement compromis,
- le Syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble,

A la demande :

- des copropriétaires représentant ensemble quinze pour cent au moins des voix du Syndicat,
- du Syndic,
- du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble,
- du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat,
- du représentant de l'Etat dans le département,
- du procureur de la République,
- du mandataire ad hoc.

Le président du Tribunal judiciaire charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal judiciaire peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin, à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'Etat dans le département, du maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, du procureur de la République ou d'office.

L'ordonnance de désignation d'un administrateur provisoire prévue à l'article 29-1 emporte suspension de l'exigibilité des créances, autres que les créances publiques et sociales, ayant leur origine antérieurement à cette décision, pour une période de douze mois.

La suspension ou l'interdiction des poursuites formées par l'administrateur provisoire, sous l'appréciation du président du tribunal, concernera les seules créances contractuelles nées antérieurement à la décision et relatives :

- aux actions ayant pour objet d'obtenir la condamnation du Syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,
- aux actions en résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité, ou de chaleur, pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction prise pour une durée de six mois au plus, renouvelable une seule fois, a pour effet :

- d'arrêter toutes voies d'exécution à l'encontre du Syndicat,
- de suspendre les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

IV – DISPARITION DE LA COPROPRIETE

Article 120

La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic procède aux opérations de liquidation. A défaut, un mandataire *ad hoc* peut être désigné judiciairement.

V – ELECTION DE DOMICILE

Article 121

Pour permettre toutes notifications aux convocations chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot, devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement conformément à l'article 4 du décret du 17 mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Article 122

Formalités

Le présent acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

La formalité unique est requise au service de la publicité foncière de NICE 1.

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

Mention du présent acte est consentie partout où besoin sera.

Article 123

Pouvoirs pour la publicité foncière

Le comparant donne tous pouvoirs à tout clerc en l'étude du notaire soussigné, à l'effet de procéder à toutes rectifications du présent acte qui se révéleraient nécessaires en vue d'assurer sa publicité foncière.

Le présent acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent, dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

La formalité unique est requise au service de la publicité foncière de NICE 1.

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

Mention du présent acte est consentie partout où besoin sera. ...

Article 124

Élection de domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, objet du présent acte, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire compétent.

Article 125

Frais

Les frais du présent règlement de copropriété seront remboursés par les futurs copropriétaires au REQUÉRANT, au prorata des charges communes attachées à leurs lots.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatées aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

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

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée AR GABRIEL au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.


DONT ACTE

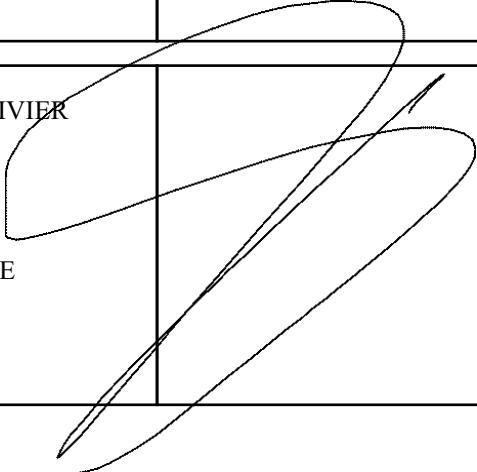
Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, la requérante a certifié exactes les déclarations la concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de sa signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Christine OLIVIER

<p>M. Christophe BOUSQUET, représentant de AR GABRIEL A signé A l'office Le 3 mars 2025</p>	
---	--

<p>et le notaire Me OLIVIER CHRISTINE A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE TROIS MARS</p>	
---	--

AR GABRIEL

Société civile de construction vente

Au capital de 1000 EUROS

Siège social : 455, promenade des Anglais à NICE (06200)

Immatriculée au RCS de NICE : 982778920

Procès-verbal des délibérations de l'assemblée générale ordinaire**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,****Le 26 février****A 10 Heures 00 minutes.**

Les associés de la Société dénommée **AR GABRIEL**, Société civile de construction vente au capital de 1 000,00 € divisé en 1000 parts sociales, ayant son siège social à NICE (06200), 455, promenade des Anglais identifiée au SIREN sous le numéro 982778920 et immatriculée au RCS de NICE, se sont réunis en assemblée générale ordinaire en son siège social sur convocation faite par le gérant par lettre recommandée conformément aux dispositions des statuts.

L'assemblée générale est présidée par Monsieur Jean-Paul BOUSQUET,

Une feuille de présence, ci-après annexée, a été émarginée par chaque membre de l'assemblée en entrant en séance, tant en son nom personnel qu'en qualité éventuelle de mandataire.

Associés :

*La société dénommée **AZUR REALISATION**, Société par actions simplifiée (SAS) au capital de 100000 EUROS, ayant son siège social à NICE (06200), 455, promenade des Anglais, identifiée au SIREN sous le numéro 790415459 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NICE.

Représentant **10 parts** numérotées 991 à 1.000 euros sur un total de 1000 parts.

*La société dénommée **SOCIETE ETUDES ET REALISATIONS CHRISTOPHE BOUSQUET (ERCB)** société à responsabilité limitée au capital de 50.000 euros ayant son siège social sis à NICE (06200) 455, promenade des Anglais identifiée au siren sous le numéro 533624110 et immatriculée au registre de commerce et des sociétés de NICE.

Représentant **990 parts** numérotées 1 à 990 euros sur un total de 1000 parts.

Ladite société également gérante de la société AR GABRIEL ainsi qu'il résulte d'une assemblée générale des associés en date à NICE du 18 décembre 2023.



Formant ensemble la totalité du capital social.

Présence – Représentation

- La société **AZUR REALISATION** est ici représentée par Monsieur Christophe **BOUSQUET**, agissant en qualité de Président statutaire de la société ayant tous pouvoirs en vertu des articles 2 et 13 desdits statuts.

-La société **ERCB** est ici représentée par Monsieur Jean-Paul **BOUSQUET** agissant en qualité de directeur général de la société **CHRISTOL** société par actions simplifiée dont le siège est à NICE (06000) 10 rue Berlioz Résidence Wagner identifiée sous le numéro SIREN 439120999 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NICE.

Ladite société **CHRISTOL** prise en sa qualité d'associé de la société **ERCB**.

Monsieur Jean-Paul **BOUSQUET**, constate que tous les associés sont présents ou représentés ; ainsi, l'assemblée, régulièrement constituée, peut valablement délibérer.

Monsieur **BOUSQUET** rappelle que l'assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour

Dans le cadre de la mise en place du programme immobilier qu'elle doit réaliser qui sera dénommée **VILLA GABRIEL** situé sur la commune de NICE (06300), 13 et 15 Boulevard Pape Jean XXIII, composé des parcelles IR 408 et 416 pour une contenance totale de 02a 71ca, du volume 102 dépendant de la parcelle IR n°765 et du volume 202 dépendant de la parcelle IR n°764, la société doit régulariser les actes suivants :

1°/ ACTE DE DEPOT DE PIECES suivant acte à recevoir par Maître Christine OLIVIER Notaire à NICE 22 Avenue Notre Dame

2°/ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION-REGLEMENT DE COPROPRIETE de l'immeuble à construire à recevoir par Maître Christine OLIVIER Notaire à NICE 22 Avenue Notre Dame.

3°/ VENTES EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT OU/ET VENTES ACHEVEES par la société **AR GABRIEL** des 24 lots de copropriétés numérotés n°1 à 24 composant cet ensemble immobilier, lesquels actes seront reçus par Maître OLIVIER Notaire à NICE 22 Avenue Notre Dame.

Pouvoirs

- Approbation des pouvoirs donnés à **Monsieur Christophe BOUSQUET** avec faculté de substituer à l'effet d'effectuer toutes opérations nécessaires à la mise en œuvre desdites résolutions, de signer tous actes sous signature privée ou authentiques et tous documents relatifs aux résolutions adoptées.



Délibérations

Le président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'assemblée les documents suivants :

- les statuts à jour de la Société ;
- les copies des lettres de convocation à la présente assemblée, ainsi que leurs récépissés postaux ;
- la feuille de présence ;
- le rapport de la gérance ;
- le texte des résolutions soumises au vote.

Le président indique que, conformément aux dispositions règlementaires, tous les documents nécessaires à l'information des associés ont été tenus au siège social à la disposition des associés qui ont pu en prendre connaissance ou copie.

Le président donne ensuite lecture du rapport de la gérance et déclare la discussion ouverte.

Diverses explications sont échangées entre les membres de l'assemblée et le président répond aux questions qui lui sont posées.

Personne ne demandant plus la parole, les résolutions suivantes sont mises aux voix :

RESOLUTION UNIQUE

Est soumise au vote de l'assemblée la régularisation des actes suivants dans le cadre du programme VILLA GABRIEL :

- I- Dépôt de pièces à recevoir par Maître Christine OLIVIER Notaire à NICE 22 Avenue Notre Dame,
- II- Etat descriptif de division- règlement de copropriété à recevoir par Maître Christine OLIVIER Notaire à NICE 22 Avenue Notre Dame,
- III- Ventes en l'état futur d'achèvement et achevées par la société AR GABRIEL des lots n°1 à 24 dépendant de cet immeuble à recevoir par Maître Christine OLIVIER Notaire à NICE 22 Avenue Notre Dame,

RESOLUTION

Est soumise au vote la régularisation de ces actes

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

concernant les pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Christophe BOUSQUET à l'effet d'effectuer toutes opérations nécessaires à la mise en œuvre desdites résolutions, de signer tous actes sous signature privée ou authentiques et tous documents relatifs aux résolutions adoptées et d'accomplir toutes les formalités légales avec faculté de se substituer en cas d'empêchement.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.



L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le président déclare la séance levée à 11 heures 30 minutes.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le président de séance et tous les associés ou leurs mandataires.

Ce procès-verbal sera retranscrit sans délai sur le registre des délibérations.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.A small, handwritten signature in blue ink, appearing to be the initials 'y.l.'.

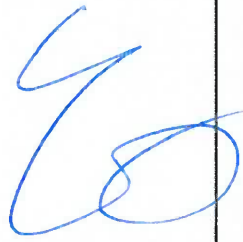

AR GABRIEL

Société civile de construction vente
 Au capital de : 1 000,00 €

Siège social : 455, promenade des Anglais à NICE (06200)

Immatriculée au RCS de NICE : 982778920

Feuille d'émargement à l'Assemblée Générale ordinaire

<ul style="list-style-type: none"> La société AZUR REALISATIONS 	10	10	M.C. BOUSQUET 
<ul style="list-style-type: none"> La société ERCB 	990	990	M.J-P BOUSQUET 
Total	1000	1000	

Certifiée exacte, il résulte de la présente feuille d'émargement que 2 associés étaient présents ou représentés, porteurs de 1000 parts sociales ayant droit au vote et exprimant un nombre égal de voix.

Le président de séance

**SONIA AUGER - REBECCA ATLANI**

Commissaires de Justice associés
Office de Nice Palais Venise, Rdc - 6 rue Clément Roassal
Arrêt tramway L1 : Libération - 06000 Nice
04.93.62.70.40
accueil.auger@huissier-justice.fr

Dossier Référencé n°44489

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MIL VINGT-TROIS LE TRENTE ET UN JUILLET, LE TRENTE ET UN AOUT ET LE DEUX OCOBRE .

A LA REQUETE DE

La S.A.S AZUR REALISATION, ayant son siège social à NICE, 455 Promenade des Anglais, 06200, agissant poursuites et diligences en la personne de Mr BOUSQUET Christophe, domicilié es-qualité au dit siège.

LEQUEL M'A EXPOSE

Qu'elle est titulaire d'un arrêté de permis de construire valant permis de démolir, portant le numéro 06088 22 S 0312, délivré le 25 Juillet 2023 par arrêté de la Mairie de Nice, (*dont extrait est donné en pied des présentes*), sur le site sis dite commune, 13-15 Boulevard Pape Jean XXIII, 06300. Dans le cadre de l'instruction du dossier, le requérant n'a depuis reçu de la Mairie, aucune notification de délai supérieur et de réclamation de pièces supplémentaires.

Qu'elle me requiert à l'effet de constater son affichage régulier, conformément aux dispositions des **Articles A424-15, A424-17 du Code de l'Urbanisme** et suivant les dispositions de l'article **R 600-2** du même code stipulant :

Qu'elle juge opportun de faire procéder à toutes constatations utiles quant à la présence dudit panneau d'affichage précité, sur site.

DEFERANT A CETTE REQUISITION

Je, Sonia AUGER, Commissaire de Justice associé au sein de la SCP Sonia AUGER-Rebecca ATLANI, Commissaires de Justice Associés, SCP titulaire d'offices de Commissaires de Justice, Commissaires de Justice associés près la Cour d'Appel d'Aix en Provence, en résidence à NICE (06000) Palais Venise, 6 Rue Clément Roassal, Office de Nice (06000), soussignée,

Me suis transporté, 31 juillet 2023 à 16 Heures 30, à NICE, 15 Boulevard Pape Jean XXIII, 06300.

J'AI CONSTATE CE QUI SUIT :

Un panneau aux dimensions règlementaires est apposé sur la porte d'entrée de la maison érigée sur site.

Ce panneaux parfaitement lisible et visible depuis la voie publique, comporte les mentions suivantes :

BENEFICIAIRE	NOM : AZUR REALISATION	
	RAISON / DENOMINATION : SAS	
NATURE DU PROJET :	CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE	
■ Construction >>		
Surface de Plancher Autorisée :	1062.62	M²
Hauteur des constructions :	20	M
Nombre de Lots :	/	
■ Démolition >> Surface à démolir :		
	412.96	M²
PERMIS DECLARATION N° : PC 06088 22 S 0312		
DATE DE DELIVRANCE N° : 25 / 07 / 2023		
ADRESSE MAIRIE OU LE DOSSIER PEUT ETRE :		
	SERVICE URBANISME NICE 5-7 PL GENERAL DE GAULLE 06100	
NOM DE L'ARCHITECTE		
AUTEUR DU PROJET	: CABINET SAUVAN	
ARCHITECTURAL		
SUPERFICIE DU TERRAIN :	271	M²
<p><small>Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme)". Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme).</small></p>		
CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC		

Je relève la présence de la reproduction de la mention conformément aux dispositions de l'article A.424-17 du code de l'urbanisme :

Droit de recours : le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R.600-2 du Code de l'Urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours francs à compter du dépôt du recours (art. R.600-1 du Code de l'Urbanisme).

J'ai clos le présent procès-verbal ce jour pour servir et valoir ce que de droit.

Et à même requête que-dessus, je, Commissaire de Justice soussigné, ai de nouveau constaté ce jour, 31 août 2023, à NICE, 06200, à partir de 15 Heures 00.

Tout comme lors de ma précédente opération en date du 31 juillet 2023, je relève la présence du panneau d'affichage placé sur la porte d'entrée de la maison érigée sur site, dont les mentions apposées sont les mêmes.

Les clichés photographiques numérotés 2 et 3 pris sur les lieux et illustrant mes constatations, sont annexés au présent procès-verbal de constat pour en faire partie intégrante.

Mes constatations terminées, j'ai clos momentanément le présent procès-verbal.

Et à même requête que-dessus, je, Commissaire de Justice soussigné, ai de nouveau constaté ce jour, 2 octobre 2023, à NICE, 06200, à partir de 12 Heures 30.

Tout comme lors de mes précédentes opérations en date des 31 juillet et 31 août 2023, je relève la présence du panneau d'affichage placé sur la porte d'entrée de la maison érigée sur site, dont les mentions apposées sont les mêmes.

Les clichés photographiques numérotés 4 et 5 pris sur les lieux et illustrant mes constatations, sont annexés au présent procès-verbal de constat pour en faire partie intégrante.

Etant précisé avoir choisi moi-même les dates de ces différents passages, sans en avoir prévenu le requérant, j'ai clos définitivement le présent procès-verbal ce jour, pour servir et valoir ce que de droit.

Signature du Commissaire de Justice
Sonia AUGER

A circular official stamp of the French judicial system is visible, partially obscured by a handwritten signature in blue ink. The signature is written in a cursive style and extends downwards from the stamp.

Photo n°1



OPERATION DU 31 août 2023

Photo n°2



BÉNÉFICIAIRE	NON AVEC REALISATION BANCHE RECONSTRUCTION SOLUBLE S.P.E	
NATURE DU PROJET	CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE	
• Construction de Surface de Plancher Autorisée:	1062,62	M ²
• Hauteur des Constructions:	2,0	M
• Lotissement >> Nombre de Lots:	/	
• Terrain de Camping: Nombre total d'emplacements:	/	
• Démolition >> Surface à démolir:	642,96	M ²
PERMIS DECLARATION N°:	PC 06088 22 50312	
DATE DE DELIVRANCE :	25/07/2023	
ADRESSE MAIRIE OÙ LE DOSSIER PEUT ÊTRE CONSULTÉ :	SERVICE VERANDAIS NICE 57 AL DE CAULLE 06100	
NOM DE L'ARCHITECTE AUTEUR DU PROJET ARCHITECTURAL :	CADINET SAUVAN	
SUPERFICIE DU TERRAIN :	271	M ²

LEROY MERLIN leroymerlin.fr
 Patrimoine Chantier UR/Rev 1 du 22/08/2021

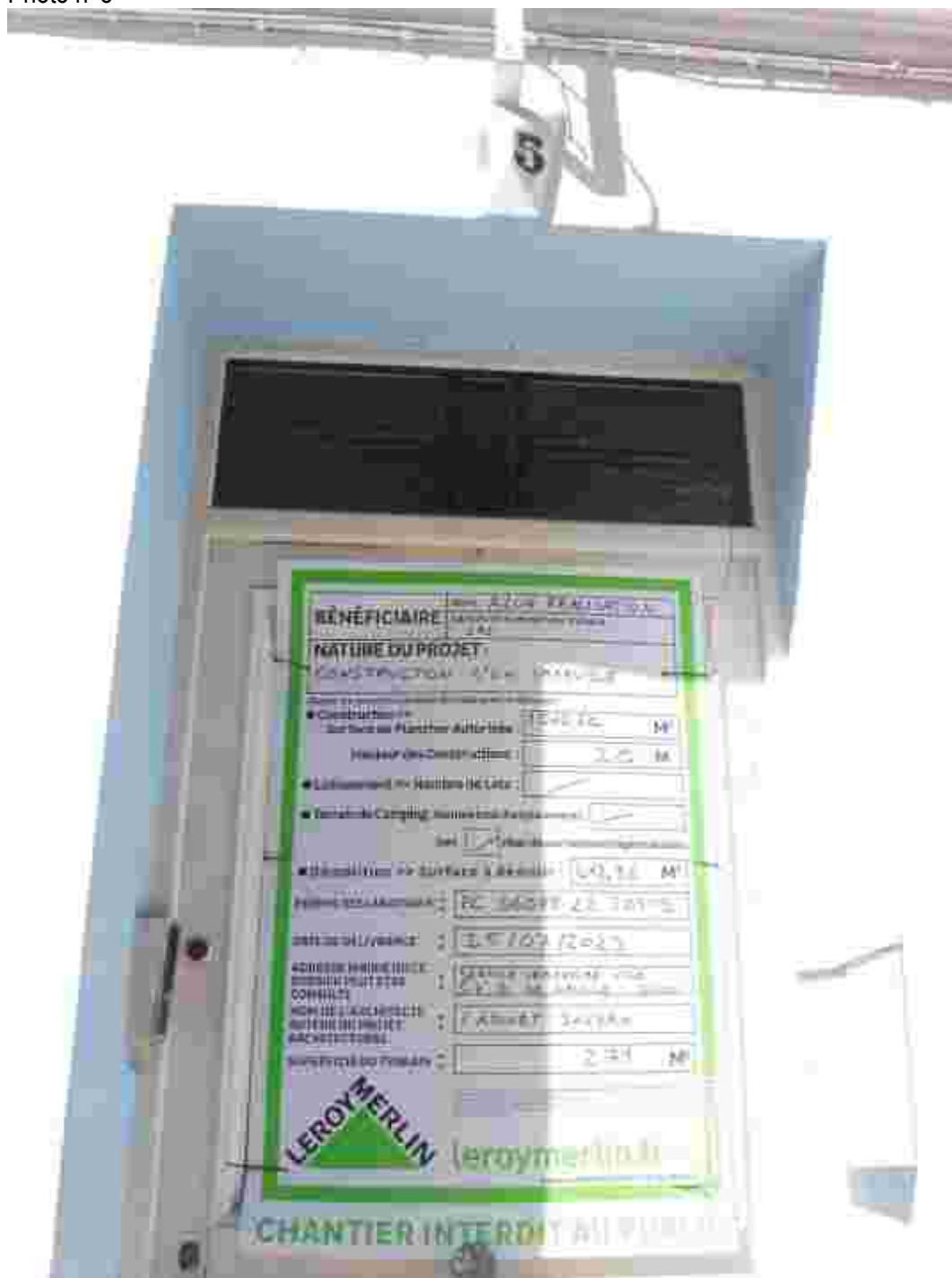
CHANTIER INTERDIT AU PUBLIC

OPERATION DU 2 octobre 2023

Photo n°4



Photo n°5



Annexe : Extrait de l'arrêté fourni par la requérante



RECITILE
28 JUL 2023

Permis de Construire valant Permis de Démolir

Décision prise par le maire au nom de la commune de NICE

Demandeur : SAG AZUR REALISATION Adresse : M BOUSQUET Christophe 455 promenade des Anglais, l'Arènes Nice 1er 06200 NICE	n° PC 06088 22 S0312 Date de réception : 04/11/2022 Complété le 21/12/2022 et les 03/02 et 10/05/2023 Date d'affichage en mairie d'un avis de dépôt : 08/11/2022
Objet : - Démolition de 2 maisons; - Construction d'un immeuble. Lieu : 13-15 Boulevard Pape Jean XXIII Cadastre : IR0408 IR0416	Surface de plancher supprimée : 412,96m ² Surface de plancher créée : 1082,62m ² dont 1006,84m ² en logement et 53,78m ² en commerce Logements créés : 15 Destination : Habitation / Sous-destination : Logement Destination : Commerce et activités de service / Sous destination : artisanat et commerce de détail

LE MAIRE DE NICE

VU le code de l'urbanisme ;

VU le plan de prévention des risques naturels prévisibles de séismes de la commune de Nice approuvé le 28 janvier 2019 ;

VU l'attestation du contrôleur technique fournie au dossier, requise au titre des dispositions de l'article R.431-16 a du code de l'urbanisme ;

VU le plan local d'urbanisme métropolitain approuvé par la Métropole Nice Côte-d'Azur le 25 octobre 2018, mis à jour les 31 août 2020 et 4 juin 2021, modifié le 21 octobre 2021, mis à jour le 18 juillet 2022 et modifié le 6 octobre 2022 ;

VU la délibération n° 12.33 du 21 décembre 2007 relative à l'application du régime de permis de démolir aux projets de démolition des constructions situées sur certaines parties du territoire communal ;

VU la démolition de deux maisons ;

CONSIDERANT que le projet présenté se situe dans une zone où le permis de démolir est requis et que la demande porte à la fois sur la démolition de deux maisons et sur la construction d'un immeuble ;

VU l'attestation de desserte en eau potable du 6 décembre 2022 de la Régie Eau d'Azur de la Métropole Nice Côte d'Azur ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du 9 décembre 2022 de la Métropole Nice Côte d'Azur Eau et Assainissement, Service assainissement, Direction du patrimoine relatif à l'évacuation des eaux usées du projet ;

VU l'avis favorable du 15 décembre 2022 de la Métropole Nice Côte d'Azur, direction du Pôle Environnement, Nature et Bien-Etre relatif à l'évacuation des eaux pluviales du projet ;

VU l'avis d'ENEDIS du 20 décembre 2022 qui précise notamment que pour la puissance de raccordement demandée de 172 KVA triphasé le projet est raccordable avec une extension ET de 50 mètres sur le domaine public issue du poste SOSPEL 18 et qu'une contribution financière est due par la collectivité à ENEDIS ;

VU l'avis du 4 janvier 2023 de la Métropole Nice Côte d'Azur, Direction des stratégies des réseaux, service des réseaux concédés qui indique que le raccordement permettant l'alimentation du projet peut être considéré comme un équipement propre de moins de 100m et que dès lors elle ne prendra pas en charge l'extension ;

Article 2 :

Le permis de construire autorise les démolitions indiquées dans la demande.

Article 3 :

Le permis est accordé et ce sous réserve du respect des prescriptions suivantes.

Article 4 :

En raison des motifs ci-dessus énoncés, il est prescrit ce qui suit :

- Respecter les prescriptions de la Métropole Nice Côte d'Azur Eau et Assainissement, Service assainissement du 15 décembre 2022 relatif à l'évacuation des eaux usées du projet dont copie de l'avis ci-jointe ;
- Respecter la prescription de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France du 18 janvier 2023 dont copie de l'avis ci-jointe ;
- Respecter les prescriptions de la Métropole Nice Côte d'Azur, Pôle Gestion du Domaine Public, Subdivision Nice du 13 mars 2023 dont copie de l'avis ci-jointe.

Fait à Nice, le 25 JUL. 2023


 Pour le Maire,
 L'Adjointe déléguée aux Travaux,
 au Foncier et à l'Urbanisme
 Anne RAMOS-MAZZUCCO

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les observations suivantes :

Prendre contact avec l'architecte conseil de la Ville de Nice avant le commencement des travaux pour présentation des échantillons de couleurs et matériaux.

- Si le projet relève des dispositions de l'arrêté du 27 novembre 2012 relatif à l'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique applicable aux bâtiments d'habitation neufs, cette attestation est à transmettre par le maître d'ouvrage à l'autorité administrative ayant délivré le permis de construire. Elle est à joindre à la déclaration d'achèvement des travaux.
- Aucun coffret privé de réseaux n'est autorisé sur le domaine public.

Caractère exécutoire de la décision : Cette décision devient exécutoire, à compter de sa notification au demandeur et sa transmission au préfet dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Toutefois, dans le cas d'un **Permis de Démolir**, cette décision devient exécutoire 15 jours après sa notification au demandeur et sa transmission au préfet dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Délais et voies de recours : Dans le délai de deux mois, à compter de la notification de la décision, en cas de décision faisant grief, il est possible de :

- Saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui peut être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux ou de son rejet implicite résultant de l'absence de réponse au terme d'un délai de 2 mois.
- Saisir le Préfet chargé du contrôle de légalité.
- Saisir le Tribunal Administratif de Nice d'un recours contentieux.

Droits des tiers : Une autorisation est acquise sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

Durée de validité du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable : Conformément aux articles R.424-17 et R424-18 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Toutefois, Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain sans travaux, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de deux ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de deux ans mentionné à l'article R.424-17 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification.

En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L.490-13 du code de l'urbanisme, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être prorogé pour une année, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.



VILLE DE NICE

Maître Christine OLIVIER
nathalie.carles.06024@fbl.notaires.fr

Nice, le 15 mai 2024

Maître,

Vous avez fait part à mon service de votre souhait d'obtenir confirmation que la légalité de l'arrêté municipal favorable du 25 juillet 2023 (PC 06088 22 s0312), autorisant la SAS AZUR REALISATION représentée par Monsieur Christophe BOUSQUET à construire un immeuble d'habitation précédé de la démolition de deux maisons, sur un terrain sis à Nice, 13-15 Boulevard Pape Jean XXIII, cadastré section IR 408-416, n'avait pas été contestée en temps utile.

Sous réserve du parfait accomplissement des formalités d'affichage sur site par vos soins, je vous informe que le tribunal administratif de Nice n'a présentement communiqué à l'administration municipale aucun recours de tiers tendant à l'annulation et à la suspension d'exécution de cet arrêté, sachant que, pour conforter cette information, et comme le permet l'article R. 600-7 du code de l'urbanisme, vous avez toute faculté de prendre attache auprès du greffe de ce tribunal (18 avenue des Fleurs CS 61039 06050 Nice Cedex 1 ☎ 04.89.97.86.00. @ : greffe.ta-nice@juradm.fr) pour en obtenir une attestation certifiée d'absence de recours contentieux.

Par ailleurs, 9 recours gracieux des tiers ont été déposés auprès de mes services aux dates suivantes : 30.10.2023 rejeté le 27.11.2023, 6.09.2023 rejeté le 19.10.2023, 25.09.2023 rejeté le 19.10.2023, 25.09.2023 rejeté le 19.10.2023, 25.09.2023 rejeté le 19.10.2023, 18.09.2023 rejeté le 19.10.2023, 6.09.2023 rejeté le 19.10.2023, 6.09.2023 rejeté le 19.10.2023, 8.09.2023 rejeté le 19.10.2023.

De plus, la décision n'a fait l'objet, d'aucune mesure de retrait administratif dans les conditions et délai prescrits à l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme.

J'ajoute que le Préfet, dans le cadre de sa mission de contrôle des actes des collectivités territoriales décentralisées, n'a pas formulé d'observations sur ce dossier ni manifesté son intention de déférer la décision en découlant à la censure du juge administratif.

A cet égard, on rappellera que l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme fait obligation à l'auteur d'un recours administratif, ou contentieux, formé à l'encontre d'une décision individuelle relative à l'occupation, ou à l'utilisation du sol, de notifier ce recours à l'auteur de l'acte, ainsi qu'au bénéficiaire de l'autorisation, à peine d'irrecevabilité du recours juridictionnel.

Enfin, je peux vous confirmer qu'un affichage portant mention de l'arrêté dont il s'agit a bien été régulièrement et continûment effectué durant la période impartie, au sein des locaux municipaux prévus à cet effet, 5-7 place Général de Gaulle, et n'a pas fait l'objet d'une mesure de retrait administratif dans les conditions et délais prescrits à l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme.

Je vous prie de croire, Maître, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Directeur des Autorisations d'Urbanisme,



Nicolas FABREGUE

Réf : V/courriels du 10/04/24 & 14/05/24 – Attestation NR/NR pour le PC 06088 22 s0312
 DGA Aménagement & Développement Durables
 Direction des Autorisations d'Urbanisme
 Service juridique & contentieux
 5/7 Place Général de Gaulle, 06364 Nice cedex 4
 gaëlle.poiteaux @ville-nice.fr – 04 97 13 24 40

REPUBLIQUE FRANCAISE

Nice, le 15/05/2024

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE**

18 avenue des fleurs
CS 61039
06050 NICE Cedex 1
Téléphone : 04 89 97 86 00
Télécopie :

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h00

FLBL NOTAIRES

Me Christine OLIVIER

Mme Nathalie CARLES

22, ave Notre Dame

BP1513

06009 NICE Cedex 1

OBJET : Demande d'attestation de non recours

PC 06088 22 S0312
Société AZUR REALISATION
Commune de Nice

Madame,

En réponse à votre courriel de ce jour aux termes duquel vous sollicitez une attestation de non-recours concernant le permis de construire référencé ci-dessus et délivré le 25 juillet 2023 par le maire de NICE à la Société AZUR REALISATION, je vous informe qu'après recherches et au vu des éléments communiqués, aucun recours contentieux n'est enregistré à ce jour au greffe du tribunal administratif de Nice.

Je vous précise, néanmoins, que conformément aux dispositions de l'article R.600-1 du code de l'urbanisme, l'auteur d'un recours contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol doit, sous peine d'irrecevabilité, le notifier à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation dans les quinze jours suivant le dépôt de sa requête devant le tribunal administratif par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette notification est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

La greffière de la 2^{ème} chambre,



C. Martin

SCP ZONINO Michel – ZONINO Bertrand – Pierre-Etienne TESSIER
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
Charlotte ZONINO
Huissier de Justice salariée
 LE COTTAGE ENTREE C
 184 AVENUE PAUL CEZANNE
 06701 SAINT LAURENT DU VAR
 Tél.: 04.93.07.17.94 – Fax : 04.93.31.85.81
 E-mail : etude.zonino.ercoli@wanadoo.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE
 ET LE DEUX FEVRIER et encore le QUATRE MARS et enfin le TROIS AVRIL

À LA REQUÊTE DE :

La **SCCV AR GABRIEL**, représentée par la société AZUR REALISATION, ayant son siège social à NICE (06200) 455 Promenade des Anglais – L'Arenas Nice 1^{er}, et représentée par Madame Chantal PEREZ, Assistante technique.

LAQUELLE ME DECLARE :

« La SCCV AR GABRIEL est bénéficiaire d'un transfert de permis de construire n°PC 06088 22 S0312 T01 sur un terrain sis à NICE (06300) 13-15 Boulevard Pape Jean XXIII.

Pour la sauvegarde et la défense de ses droits, nous vous requérons de constater l'affichage de ce permis de construire sur place, son maintien pendant le délai de recours des tiers et au terme de ce délai. »

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous, Société Civile Professionnelle, Michel Zonino, Bertrand Zonino, Pierre-Etienne TESSIER Huissiers de Justice Associés et Charlotte ZONINO Huissiers de Justice salariée, demeurant à Saint-Laurent-du-Var (06700) 184, avenue Paul Cézanne, l'un d'eux soussigné, Maître Pierre-Etienne TESSIER,

Me suis rendu ce jour le 02/02/2024, Commune de NICE (06300) 13-15 Boulevard Pape Jean XXIII.

Là étant, je constate, fixé sur la porte d'entrée de l'immeuble, parfaitement visible et lisible de la voie publique, un panneau d'affichage, panneau sur fond blanc, cadre vert, encre noire.

Celui-ci est de dimensions réglementaires.

Ci-joint reproduit son libellé

<i>BENEFICIAIRE :</i>	<i>SCCVAR GABRIEL</i>
<i>NATURE DU PROJET :</i>	<i>Construction d'un immeuble de 15 logements et 2 commerces</i>
<i>Surface du Plancher Autorisée :</i>	<i>1062,62 M²</i>
<i>Hauteur des Constructions :</i>	<i>20.00 M</i>
<i>Surface à démolir :</i>	<i>412,96 M²</i>
<i>PERMIS DECLARATION N° :</i>	<i>PC 06088 22 S0312 T01</i>
<i>DATE DE DELIVRANCE :</i>	<i>31/01/2024</i>
<i>ADRESSE MAIRIE OU LE DOSSIER PEUT ETRE CONSULTE :</i>	<i>Service urbanisme 5-7 Place Général de Gaulle Nice</i>
<i>NOM DE L'ARCHITECTE :</i>	<i>CABINET SAUVAN</i>
<i>SUPERFICIE DU TERRAIN :</i>	<i>271 M²</i>

Droits de recours : le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code l'urbanisme). « Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code l'urbanisme).»



Et encore le 04 mars 2024 :

Me suis une nouvelle fois rendu Commune de NICE (06300) 13-15 Boulevard Pape Jean XXIII.

Là étant, je constate, fixé au même endroit, le même panneau d'affichage portant les mêmes mentions qu'indiquées ci-dessus.



Et enfin le 03 avril 2024:

Me suis une nouvelle fois rendu Commune de NICE (06300) 13-15 Boulevard Pape Jean XXIII.

Là étant, je constate, fixé au même endroit, le même panneau d'affichage portant les mêmes mentions qu'indiquées ci-dessus.



Considérant mes opérations comme étant terminées, je me suis retiré, et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent **PROCES VERBAL DE CONSTAT** pour servir et valoir ce que de droit.





VILLE DE NICE

Maître Christine OLIVIER
nathalie.carles.06024@fbl.notaires.fr

Nice, 5 juin 2024

Maître,

Vous avez fait part à ma direction de votre souhait d'obtenir confirmation que la légalité de l'arrêté municipal favorable du 31 janvier 2024 (PC n° 06088 22 S 312 T1), portant transfert intégral au bénéficiaire de la S.C.C.V. AR GABRIEL du permis de construire initialement délivré le 25 juillet 2023 en vue d'édifier un immeuble d'habitation sur le terrain sis à Nice, 13-15 boulevard Pape Jean XXIII, cadastré section IR n° 408 et n° 416, n'avait pas été contestée en temps utile.

Sous réserve du parfait accomplissement des formalités d'affichage sur site en temps utile, je vous informe que le tribunal administratif de Nice n'a communiqué à l'administration municipale aucun recours de tiers tendant à l'annulation et à la suspension d'exécution de cet arrêté, sachant que, pour conforter cette information, et comme le permet l'article R. 600-7 du code de l'urbanisme, vous avez toute faculté de prendre attache auprès du greffe de ce tribunal (18 avenue des Fleurs CS 61039 06050 Nice Cedex 1 ☎ 04.89.97.86.00. @ : greffe.ta-nice@juradm.fr) pour en obtenir une attestation certifiée d'absence de recours contentieux.

J'ajoute que le Préfet, dans le cadre de sa mission de contrôle des actes des collectivités territoriales décentralisées, n'a pas formulé d'observations sur ce dossier ni manifesté son intention de déférer la décision en découlant à la censure du juge administratif.

Je vous précise également qu'aucun recours gracieux de tiers n'a été enregistré dans ma direction le concernant.

A cet égard, on rappellera que l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme fait obligation à l'auteur d'un recours administratif ou contentieux, formé à l'encontre d'une décision individuelle relative à l'occupation, ou à l'utilisation du sol, de notifier ce recours à l'auteur de l'acte, ainsi qu'au bénéficiaire de l'autorisation, à peine d'irrecevabilité du recours juridictionnel.

Enfin, je peux vous confirmer qu'un affichage portant mention de l'arrêté dont il s'agit a bien été régulièrement et continûment effectué durant la période impartie au sein des locaux municipaux prévus à cet effet, 5-7 place Général de Gaulle, et que cette décision n'a pas fait l'objet d'une mesure de retrait administratif dans les conditions et délai prescrits à l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme.

Je vous prie de croire, Maître, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Directeur des Autorisations d'Urbanisme,



Nicolas FABREGUE

REPUBLIQUE FRANCAISE

Nice, le 04/04/2024

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE**

18 avenue des fleurs
CS 61039
06050 NICE Cedex 1
Téléphone : 04 89 97 86 00
Télécopie :

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h00

AZUR REALISATION

Mme Chantal PEREZ
L'Arenas – Nice 1^{er}

455 Promenade des anglais

06200 NICE

OBJET : Demande d'attestation de non recours

Vos réf :

PC 060088 22 S0312 T01
SCCV AR GABRIEL
M. Christophe BOUSQUET
Commune de NICE

Madame,

En réponse à votre courriel de ce jour aux termes duquel vous sollicitez une attestation de non-recours concernant l'arrêté de permis de construire et de transfert référencé ci-dessus et délivré le 31/01/2024 par le maire de NICE à la SCCV AR GABRIEL, je vous informe qu'après recherches et au vu des éléments communiqués, aucun recours contentieux n'est enregistré à ce jour au greffe du tribunal administratif de Nice.

Je vous précise, néanmoins, que conformément aux dispositions de l'article R.600-1 du code de l'urbanisme, l'auteur d'un recours contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol doit, sous peine d'irrecevabilité, le notifier à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation dans les quinze jours suivant le dépôt de sa requête devant le tribunal administratif par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette notification est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

La greffière de la 2^{ème} chambre,



C. Martin

CABINET TOMBAREL

Note de Renseignements d'Urbanisme

Mutation d'un immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état

RÉFÉRENCES DU BIEN

Commune : NICE

Adresse et/ou lieu-dit : 13 BD PAPE JEAN XXIII

Nom du bien :

Propriétaire : AR GABRIEL/MNCA

Acquéreur :

Lot(s) :

Références cadastrales

Section	Numéro	Surface(m ²)
IR	416	207
IR	408	64
IR	764	0
IR	765	0



RESUMÉ*

Formalité(s)	Alignement	Risques Naturels
DPU SIMPLE CARENCE	NEANT EN L'ETAT	SISMICITE 4 PPR SISMIQUE R-G ARGILES

*Pour plus de détails, se référer aux pages suivantes

Lotissement :

« Le lotissement dénommé PARC DU SOLEIL, dans lequel se trouve cette propriété n'est pas au nombre des lotissements qui ont demandé et obtenu le maintien de leurs règles de constructions en application des articles L 442.9 et 442.10 du code de l'urbanisme. »

De plus, en application de l'article L442.9 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi ALUR du 24 MARS 2014, le maintien des règles d'urbanisme d'un lotissement au-delà de 10 ans (à compter de la délivrance du permis de lotir) est supprimé. De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement.

DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Suivant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 25 Octobre 2019. Dernières modifications approuvées le 21/10/2021, le 06/10/2022 et le 30/11/2023.

ZONAGE

Zone : UBb5 : Urbaine qui correspond à un tissu dense et continu de quartiers urbains

Propriété située dans un périmètre où commerce, artisanat entrepôt ou équipement d'intérêt collectif et services publics sont imposés en rez de chaussée sur 60% de la largeur de la façade sur voie.

FORMALITÉ (S)

DROIT DE PREEMPTION URBAIN SIMPLE

Soumis éventuellement à ce titre à l'envoi d'une déclaration d'intention d'aliéner (article L 211-1 du code de l'urbanisme).

NB: Commune ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. L'exercice du droit de préemption est dès lors transféré au représentant de l'Etat dans le département.

ALIGNEMENT - OPÉRATION DE VOIRIE - EMBLACEMENT RESERVE

NEANT EN L'ETAT. La propriété respecte l'alignement du boulevard Pape Jean XXIII. Par contre le bâti ne respecte pas la marge de recul imposée aux constructions en bordure de cette voie. Cette servitude sera à respecter qu'en cas de construction nouvelle.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Relations aériennes : Une zone soumise à des servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne concernant les installations particulières.

Transmissions radioélectriques : Servitudes concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.

Télécommunications : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

Mixité Sociale : Propriété située dans un périmètre de mixité sociale.

PEB: Propriété située hors périmètre du plan d'exposition au bruit de l'aéroport.

Monuments historiques : Une zone soumise à des servitudes de protection des MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES créés par l'Eglise St-Roch

Obligations légales de débroussaillage: Propriété située hors zone soumise à une obligation de débroussaillage.

RISQUES NATURELS

Sismicité : La commune est située dans une zone de sismicité n° 4 : Moyenne.

Radon: Commune à potentiel radon de catégorie 1 localisée sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles.

PPR Mouvements de terrain : L'étude du Plan de Prévention des Risques Naturels Majeurs Prévisibles de Mouvements de Terrain montre que cette propriété est située dans une zone non exposée, aléa nul ou négligeable, sans contrainte particulière.

PPR Sismique: L'étude du Plan de Prévention des Risques Sismique montre que cette propriété est située dans une zone à un sol sédimentaire peu épais. (B1)

PPR Feux de forêt : L'étude du Plan de Prévention des Risques Naturels Majeurs Prévisibles d'Incendies de Forêt montre que cette propriété est située dans une zone non concernée par ce risque.

Argiles : Selon le plan d'exposition aux retrait-gonflement des argiles, cette propriété est située dans une zone d'aléa fort. (préalablement à tout projet de construction, l'immeuble est soumis à une étude géotechnique)

Recul du trait de côte: Commune non concernée par les mesures d'adaptation aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du Littoral. (Décret n°2022-750 du 29 avril 2022)

INFORMATIONS GÉNÉRALES COMMUNALES

Loi Littoral : Commune soumise à la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral.

Termites : Commune concernée par l'Arrêté de Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, en date du 10.03.2017 délimitant les zones contaminées par les termites. Un état parasitaire de moins de six mois (article R 271.5 du code de la construction et de l'habitation) doit être annexé à tout acte authentique de vente. Il est établi conformément au modèle défini par l'arrêté ministériel du 10 Août 2000.

Plomb : L'ensemble du Département des Alpes-Maritimes est classé zone à risque d'exposition au plomb. Un constat de risque d'exposition au plomb est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er Janvier 1949. Cet état doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat ou du contrat susvisé.

Taxe sur les cessions à titre onéreux des terrains nus devenus constructibles : La commune a institué la taxe communale forfaitaire sur les cessions à titre onéreux des terrains nus devenus constructibles par Délibération du Conseil Municipal (Article 1529 du Code Général des Impôts).

Métropole : Commune faisant partie de la Métropole NCA (Nice Côte d'Azur).

Plan de protection de l'atmosphère: Propriété située dans le périmètre du plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L222-4 du code de l'environnement.

Cabinet TOMBAREL

Urbaniste

cabinet-tombarel.com

18, Rue du Congrès - 06000 NICE

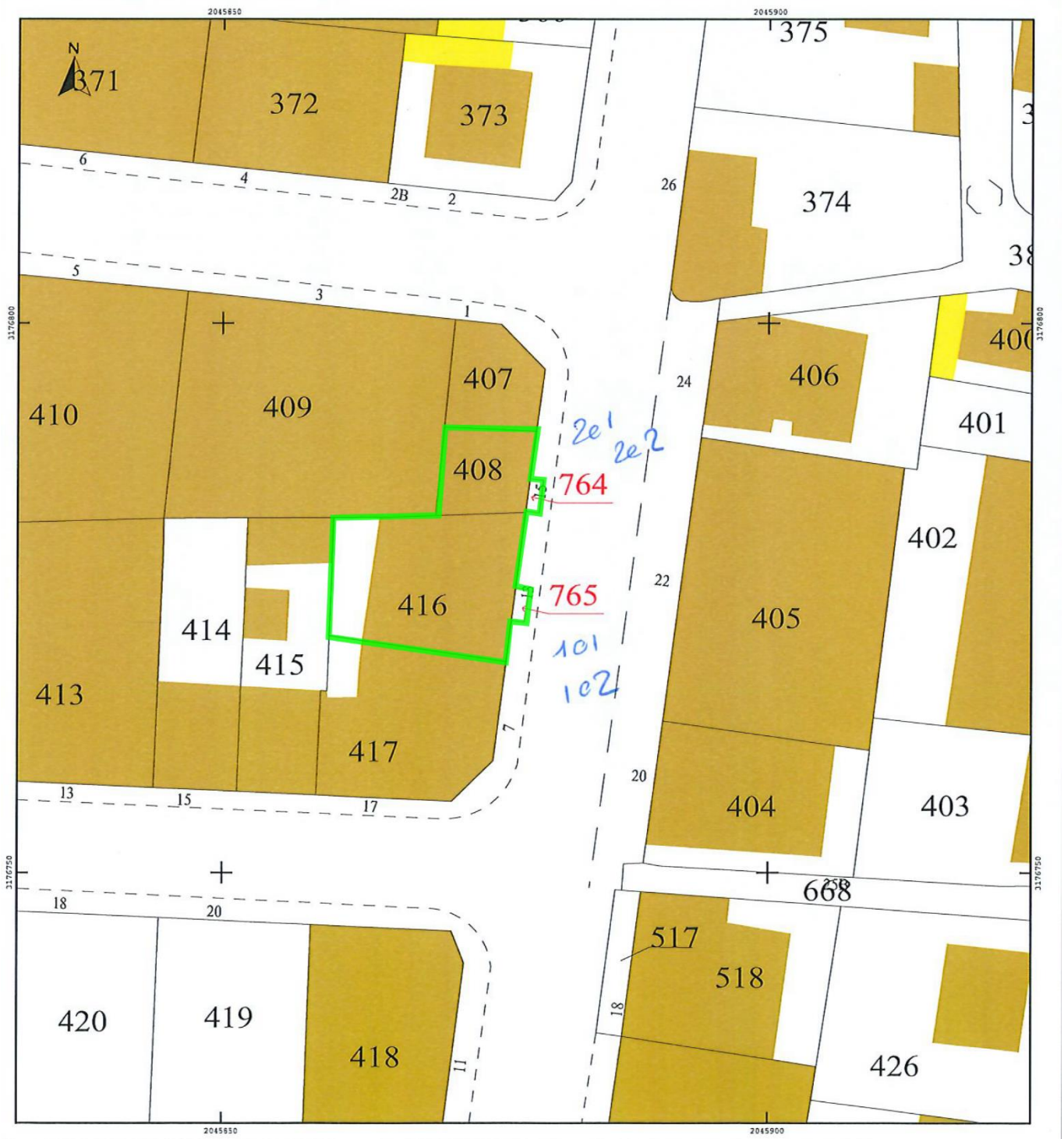
Tél. 04 93 88 15 49 - Fax 04 93 16 10 97

Siret 795 778 192 00013 - APE 7111Z

R.C.P. AXA 5012 834 604

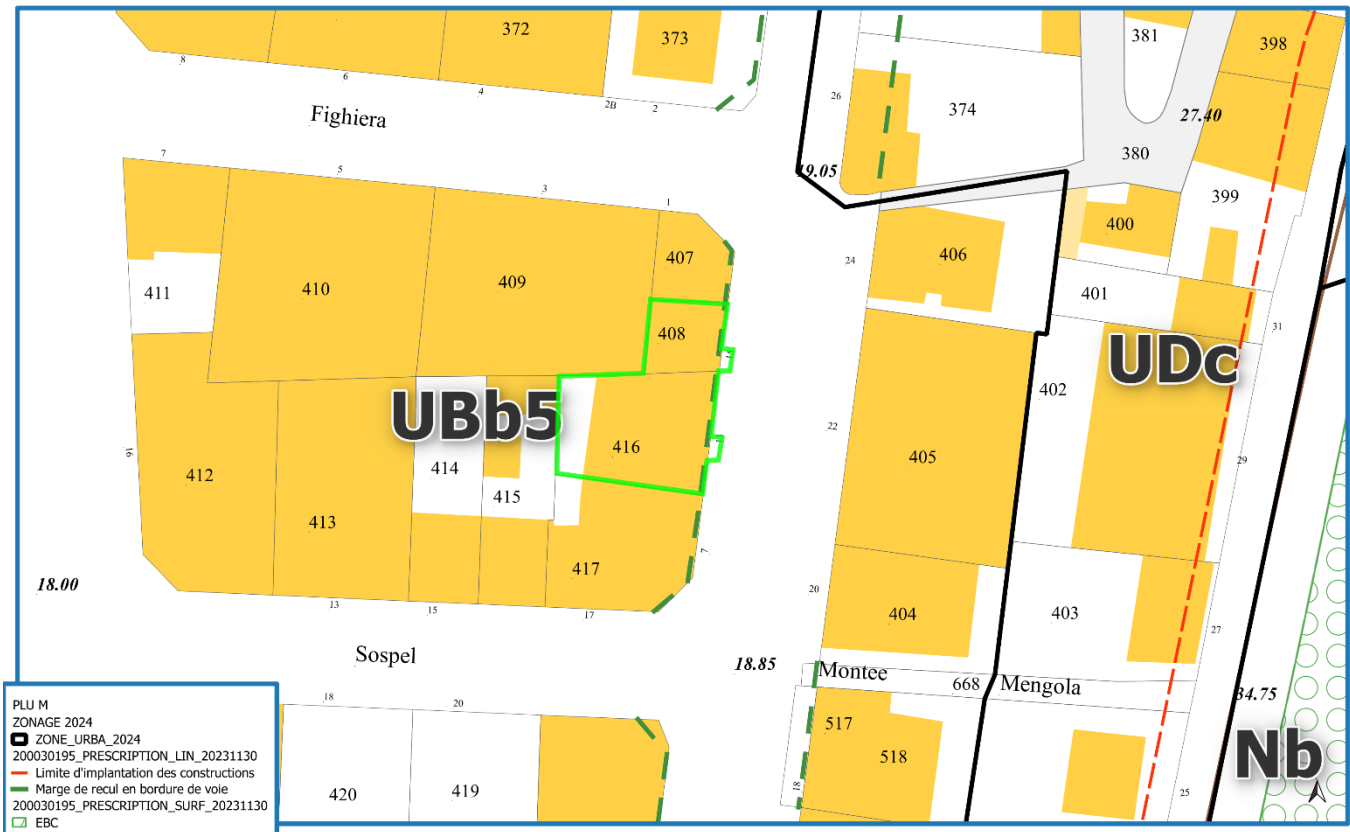
Fait à Nice, le lundi 25 novembre 2024

Commune : NICE (088)	DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Section : IR Feuille(s) : 000 IR 01 Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm] Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/500 Date de l'édition : 30/05/2023 Support numérique :
Numéro d'ordre du document d'arpentage : 12150 N Document vérifié et numéroté le 30/05/2023 ACDIF NICE Par Aurélie CICERO Inspectrice des Finances Publiques Signé	<p style="text-align: center;">CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)</p> <p>Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sous-signés (3) a été établi (1) :</p> <p>A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage : effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou bornage, dont copie ci-jointe, dressé le par géomètre à</p> <p>Les propriétaires désignés ont pris connaissance des informations portées au dos de la remise 6463.</p> <p>A, le</p>	D'après le document d'arpentage dressé Par THUET (2) Réf. : 088-000-IR-0000 Le 03/05/2023
<p style="text-align: center;">Nice Centre des Finances Publiques de Nice Cadéï 22, rue Joseph Cadéï</p> <p style="text-align: center;">06172 NICE Téléphone : 04-92-09-46-10 Fax : - cdfif.nice@dgif.finances.gouv.fr</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan révisé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage. (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc...) (3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)</p>		



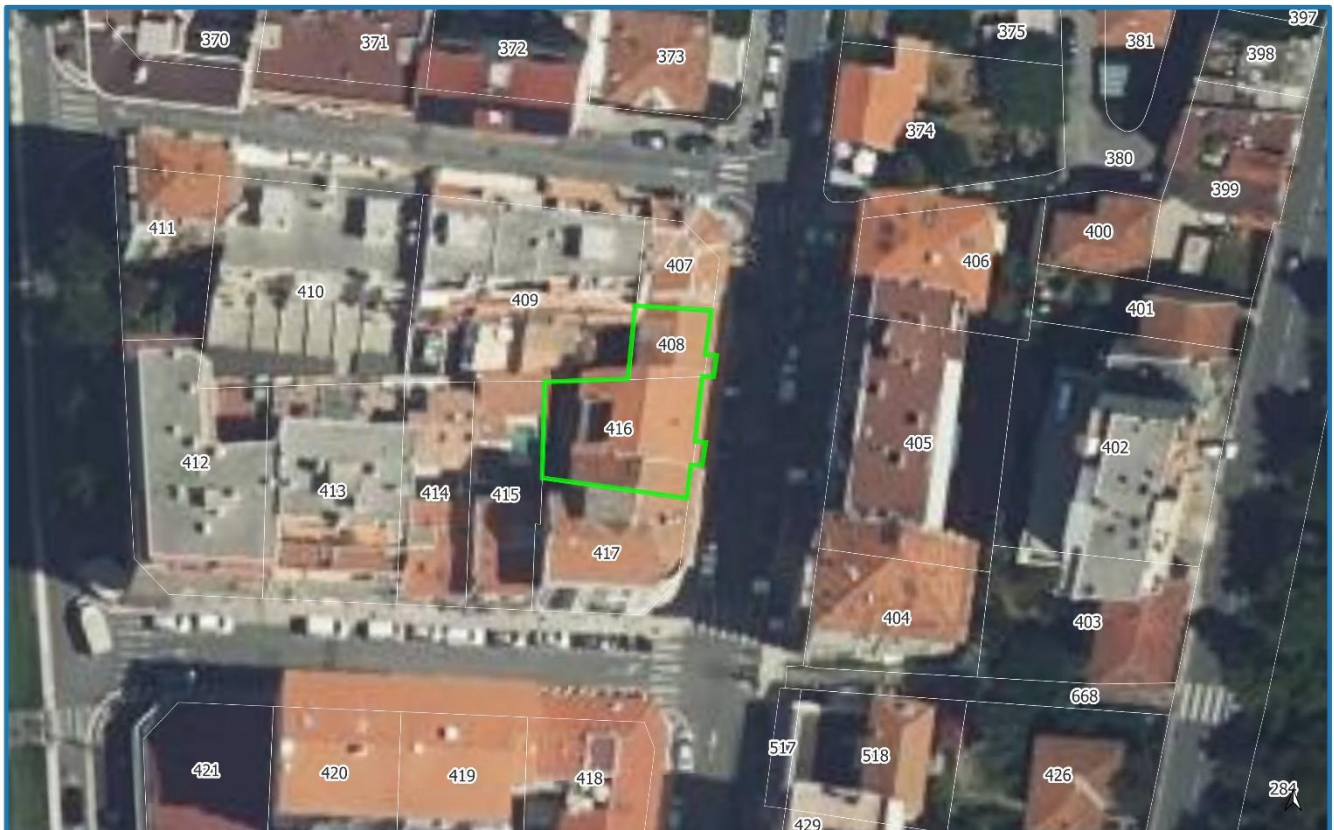
N.B. Cette note de renseignements d'urbanisme est établie sous la responsabilité du signataire. Elle ne saurait en rien engager la responsabilité de l'administration.
 Elle renseigne sur la zone où est situé l'immeuble mais n'a pas pour objet de déterminer la constructibilité ou la non constructibilité.
 SAS URBANOTE au capital de 10000 euro - 18, rue du Congrès - 06000 NICE Tél. : 04 93 88 15 49 - Fax : 04 93 16 16 97 - urbanisme@cabinet-tombarel.com

PLAN DE ZONAGE



PLU M
ZONAGE 2024
 ZONE_URBA_2024
 200030195_PRESCRIPTION_LIN_20231130
 Limite d'implantation des constructions
 Marge de recul en bordure de voie
 200030195_PRESCRIPTION_SURF_20231130
 EBC

VUE AERIENNE



N.B. Cette note de renseignements d'urbanisme est établie sous la responsabilité du signataire. Elle ne saurait en rien engager la responsabilité de l'administration.
 Elle renseigne sur la zone où est situé l'immeuble mais n'a pas pour objet de déterminer la constructibilité ou la non constructibilité.
 SAS URBANOTE au capital de 10000 euro - 18, rue du Congrès - 06000 NICE Tél. : 04 93 88 15 49 - Fax : 04 93 16 16 97 - urbanisme@cabinet-tombarel.com

page 2/2

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
- | | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| zone 1 | zone 2 | zone 3 | zone 4 | zone 5 |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| très faible | faible | modérée | moyenne | forte |

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

- > L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3
RADON 1
- | | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| oui | non |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Information relative à la pollution de sols

- > Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)
- | | |
|--------------------------|-------------------------------------|
| oui | non |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

- > L'information est mentionnée dans l'acte de vente
- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| oui | non |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

PPR Mouvements de terrain : L'étude du Plan de Prévention des Risques Naturels Majeurs Prévisibles de Mouvements de Terrain montre que cette propriété est située dans une zone non exposée, aléa nul ou négligeable, sans contrainte particulière.

PPR Sismique: L'étude du Plan de Prévention des Risques Sismique montre que cette propriété est située dans une zone à un sol sédimentaire peu épais. (B1)

PPR Feux de forêt : L'étude du Plan de Prévention des Risques Naturels Majeurs Prévisibles d'Incendies de Forêt montre que cette propriété est située dans une zone non concernée par ce risque.

R-G DES ARGILES: Propriété située dans une zone d'aléa FORT

PEB : Propriété située hors périmètre du Plan d'Exposition au bruit de l'Aérodrome Nice Côte d'Azur et à la circulation aérienne approuvé par arrêté Préfectoral du 8.02.2005.

Recul du trait de côte: Commune non concernée par les mesures d'adaptation aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du Littoral. (Décret n°2022-750 du 29 avril 2022)

vendeur / bailleur

AR GABRIEL/MNCA

date / lieu

Le 25/11/2024

NICE

acquéreur / locataire

Cabinet TOMBAREL
Urbaniste
cabinet-tombarel.fr
18, Rue du Congrès - 06000 NICE
tel. 04 93 82 15 10 - fax 04 93 16 14 97
SIREN 778 192 0001 - APE 7111Z
R.C.P. AXA 5012 834 604

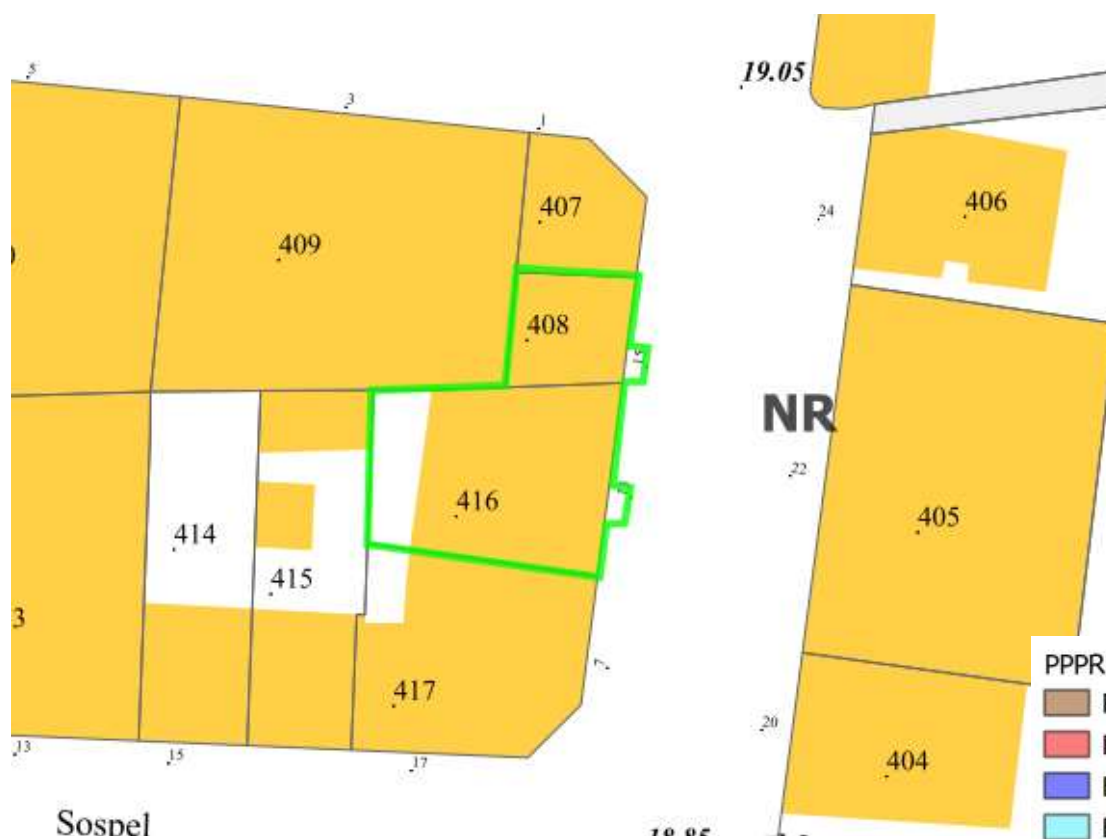
information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr

RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX



- ARGILES**
- Faible
 - Fort
 - Moyen

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

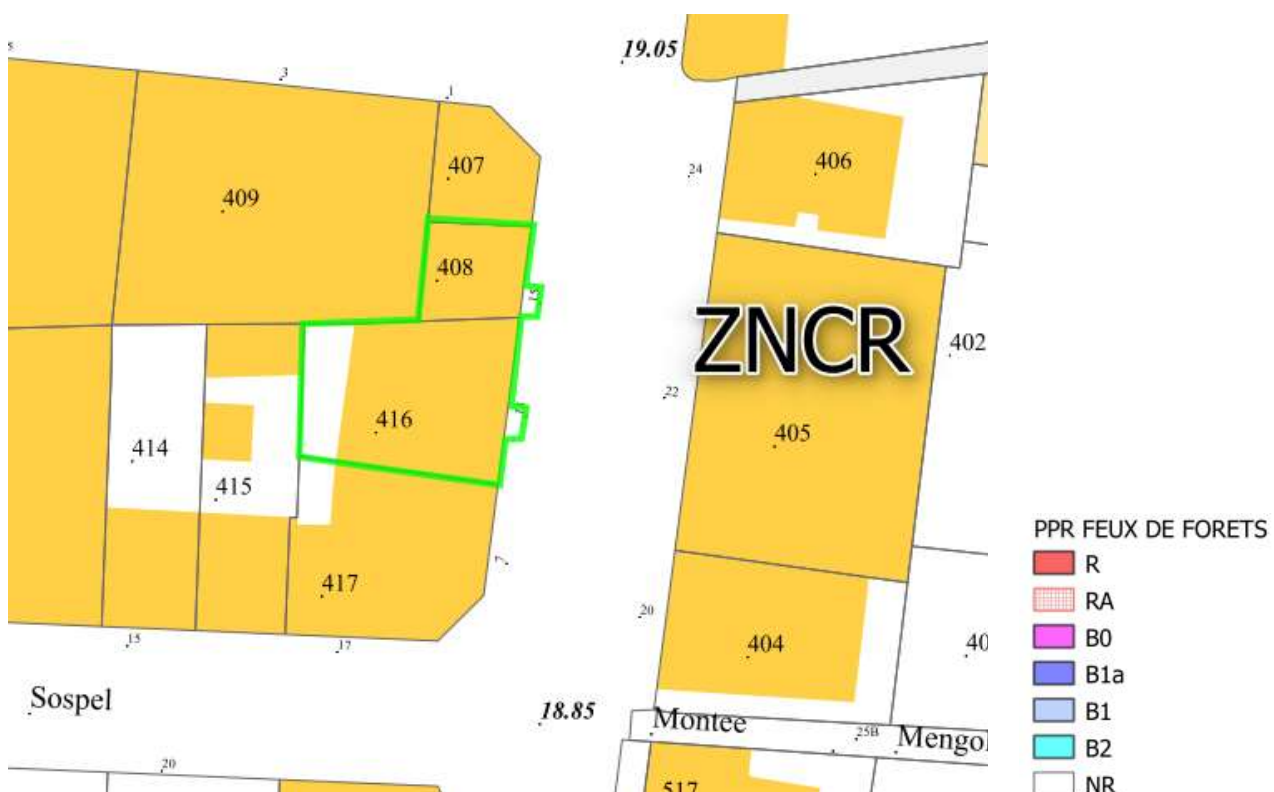


- PPPR MOUVEMENT DE TERRAIN**
- RF ou M
 - R
 - BF ou B
 - BC
 - NR

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES SISMIQUE



PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INCENDIE



NICE

Information sur les risques naturels prévisibles et les risques technologiques pour l'application du I et du II de l'article L.125-5 du code de l'environnement

Annexe à l'arrêté préfectoral n° IAL0[6088]060203 du 3 février 2006 mis à jour le 31 juillet 2011

1. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) :
Le territoire de la commune est concerné par un ou plusieurs PPRn: Oui [x] Non []

<p>Elaboration du PPRn Prescription <input type="text" value="24/12/1999"/> Opposabilité immédiate <input type="text"/> Approbation <input type="text" value="18/04/2011"/></p> <p>1re évolution du PPRn Prescription <input type="text"/> Opposabilité immédiate <input type="text"/> Approbation <input type="text" value="25/06/2013"/></p> <p>* procédure de révision ou de modification du plan approuvé</p> <p>Nature du ou des risque(s) pris en compte</p> <p>Inondation(et/ou crue torrentielle) <input checked="" type="checkbox"/> Mouvement de terrain <input type="checkbox"/> Avalanche <input type="checkbox"/></p> <p>Incendies de forêt <input type="checkbox"/> Séisme <input type="checkbox"/></p> <p>Documents de référence</p> <p>Arrêté préfectoral de prescription <input type="checkbox"/> Périmètre d'étude du PPRn <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Dossier de PPRn <input checked="" type="checkbox"/> Carte de l'historique des incendies de forêt <input type="checkbox"/></p> <p>Extrait des document de référence</p> <p>Périmètre d'étude du PPRn <input checked="" type="checkbox"/> Rapport de présentation <input checked="" type="checkbox"/> Carte de l'historique des incendies de forêt <input type="checkbox"/></p> <p>Plan de zonage réglementaire <input checked="" type="checkbox"/> Règlement <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>Elaboration du PPRn Prescription <input type="text" value="19/02/1986"/> Opposabilité immédiate <input type="text"/> Approbation <input type="text" value="17/11/1999"/></p> <p>1re évolution du PPRn Prescription <input type="text"/> Opposabilité immédiate <input type="text"/> Approbation <input type="text"/></p> <p>* procédure de révision ou de modification du plan approuvé</p> <p>Nature du ou des risque(s) pris en compte</p> <p>Inondation(et/ou crue torrentielle) <input checked="" type="checkbox"/> Mouvement de terrain <input type="checkbox"/> Avalanche <input type="checkbox"/></p> <p>Incendies de forêt <input type="checkbox"/> Séisme <input type="checkbox"/></p> <p>Documents de référence</p> <p>Arrêté préfectoral de prescription <input type="checkbox"/> Périmètre d'étude du PPRn <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Dossier de PPRn <input checked="" type="checkbox"/> Carte de l'historique des incendies de forêt <input type="checkbox"/></p> <p>Extrait des document de référence</p> <p>Périmètre d'étude du PPRn <input checked="" type="checkbox"/> Rapport de présentation <input checked="" type="checkbox"/> Carte de l'historique des incendies de forêt <input type="checkbox"/></p> <p>Plan de zonage réglementaire <input checked="" type="checkbox"/> Règlement <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>Elaboration du PPRn Prescription <input type="text" value="06/12/2005"/> Opposabilité immédiate <input type="text"/> Approbation <input type="text" value="05/12/2008"/></p> <p>1re évolution du PPRn Prescription <input type="text"/> Opposabilité immédiate <input type="text"/> Approbation <input type="text"/></p> <p>* procédure de révision ou de modification du plan approuvé</p> <p>Nature du ou des risque(s) pris en compte</p> <p>Inondation(et/ou crue torrentielle) <input type="checkbox"/> Mouvement de terrain <input checked="" type="checkbox"/> Avalanche <input type="checkbox"/></p> <p>Incendies de forêt <input type="checkbox"/> Séisme <input type="checkbox"/></p> <p>Documents de référence</p> <p>Arrêté préfectoral de prescription <input type="checkbox"/> Périmètre d'étude du PPRn <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Dossier de PPRn <input checked="" type="checkbox"/> Carte de l'historique des incendies de forêt <input type="checkbox"/></p> <p>Extrait des document de référence</p> <p>Périmètre d'étude du PPRn <input checked="" type="checkbox"/> Rapport de présentation <input checked="" type="checkbox"/> Carte de l'historique des incendies de forêt <input type="checkbox"/></p> <p>Plan de zonage réglementaire <input checked="" type="checkbox"/> Règlement <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>Elaboration du PPRn Prescription <input type="text" value="16/12/2003"/> Opposabilité immédiate <input type="text"/> Approbation <input type="text"/></p> <p>1re évolution du PPRn Prescription <input type="text"/> Opposabilité immédiate <input type="text"/> Approbation <input type="text"/></p> <p>* procédure de révision ou de modification du plan approuvé</p> <p>Nature du ou des risque(s) pris en compte</p> <p>Inondation(et/ou crue torrentielle) <input type="checkbox"/> Mouvement de terrain <input type="checkbox"/> Avalanche <input type="checkbox"/></p> <p>Incendies de forêt <input checked="" type="checkbox"/> Séisme <input type="checkbox"/></p> <p>Documents de référence</p> <p>Arrêté préfectoral de prescription <input checked="" type="checkbox"/> Périmètre d'étude du PPRn <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Dossier de PPRn <input type="checkbox"/> Carte de l'historique des incendies de forêt <input type="checkbox"/></p> <p>Extrait des document de référence</p> <p>Périmètre d'étude du PPRn <input checked="" type="checkbox"/> Rapport de présentation <input type="checkbox"/> Carte de l'historique des incendies de forêt <input type="checkbox"/></p>

Plan de zonage réglementaire <input type="checkbox"/>		Règlement <input type="checkbox"/>	
Elaboration du PPRn	Prescription <input type="text" value="27/07/2010"/>	Opposabilité immédiate <input type="text"/>	Approbation <input type="text"/>
1re évolution du PPRn	Prescription <input type="text"/>	Opposabilité immédiate <input type="text"/>	Approbation <input type="text"/>
* procédure de révision ou de modification du plan approuvé			
Nature du ou des risque(s) pris en compte			
Inondation(et/ou crue torrentielle) <input type="checkbox"/>	Mouvement de terrain <input checked="" type="checkbox"/>	Avalanche <input type="checkbox"/>	
Incendies de forêt <input type="checkbox"/>	Séisme <input type="checkbox"/>		
Documents de référence			
Arrêté préfectoral de prescription <input checked="" type="checkbox"/>	Périmètre d'étude du PPRn <input checked="" type="checkbox"/>		
Dossier de PPRn <input type="checkbox"/>	Carte de l'historique des incendies de forêt <input type="checkbox"/>		
Extrait des document de référence			
Périmètre d'étude du PPRn <input checked="" type="checkbox"/>	Rapport de présentation <input type="checkbox"/>	Carte de l'historique des incendies de forêt <input type="checkbox"/>	
Plan de zonage réglementaire <input type="checkbox"/>	Règlement <input type="checkbox"/>		

2.Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques technologiques (PPRt) :

Le territoire de la commune est concerné par un ou plusieurs PPRt: Oui [] Non [x]

3. Situation de la commune au regard du zonage sismique réglementaire :

En application des articles R.563-4 et D.568-8 du code de l'environnement, la commune est située dans une zone de sismicité* :

Zone 1 Zone 2 Zone 3 Zone 4 Zone 5 Zone 6

* zone 1 : sismicité très faible ; zone 2 : sismicité faible ; zone 3 : sismicité modérée ; zone 4 : sismicité moyenne ; zone 5 : sismicité forte

LISTE DES ARRÊTES CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 89

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 39

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0000117A	18/09/1999	19/09/1999	03/03/2000	19/03/2000
INTE0000117A	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000
INTE0000626A	06/06/2000	06/06/2000	06/11/2000	22/11/2000
INTE0000770A	05/11/2000	06/11/2000	19/12/2000	29/12/2000
INTE0000770A	11/10/2000	11/10/2000	19/12/2000	29/12/2000
INTE0100227A	05/11/2000	06/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	11/10/2000	15/10/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	23/11/2000	24/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	24/11/2000	24/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0200700A	25/08/2002	26/08/2002	17/01/2003	24/01/2003
INTE0600433A	02/12/2005	03/12/2005	05/05/2006	14/05/2006
INTE1243393A	24/09/2012	24/09/2012	10/01/2013	13/01/2013
INTE1243393A	30/09/2012	30/09/2012	10/01/2013	13/01/2013
INTE1402377A	16/01/2014	18/01/2014	31/01/2014	02/02/2014
INTE1430243A	04/11/2014	05/11/2014	29/12/2014	06/01/2015
INTE1502134A	09/11/2014	11/11/2014	17/02/2015	19/02/2015
INTE1523560A	03/10/2015	03/10/2015	07/10/2015	08/10/2015
INTE1934128A	23/11/2019	24/11/2019	28/11/2019	30/11/2019
INTE1935602A	03/11/2019	03/11/2019	12/12/2019	19/12/2019
INTE2023938A	31/10/2019	31/10/2019	14/09/2020	24/10/2020
INTE2026671A	02/10/2020	03/10/2020	07/10/2020	08/10/2020
INTE8900314A	25/02/1989	26/02/1989	12/07/1989	25/07/1989
INTE9200458A	28/09/1991	30/09/1991	21/09/1992	15/10/1992
INTE9300038A	06/10/1992	06/10/1992	04/02/1993	27/02/1993
INTE9300038A	24/06/1992	24/06/1992	04/02/1993	27/02/1993
INTE9300038A	28/09/1991	30/09/1991	04/02/1993	27/02/1993
INTE9300148A	10/09/1992	10/09/1992	19/03/1993	28/03/1993
INTE9300601A	12/09/1993	14/09/1993	19/10/1993	24/10/1993
INTE9300601A	05/10/1993	10/10/1993	19/10/1993	24/10/1993
INTE9400220A	06/01/1994	13/01/1994	27/05/1994	10/06/1994
INTE9400220A	10/01/1994	11/01/1994	27/05/1994	10/06/1994
INTE9400580A	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994
INTE9600039A	11/01/1996	12/01/1996	02/02/1996	14/02/1996
INTE9800324A	24/12/1996	25/12/1996	10/08/1998	22/08/1998
INTE9900026A	30/09/1998	30/09/1998	21/01/1999	05/02/1999
IOCE1109682A	15/11/2010	15/11/2010	05/04/2011	10/04/2011

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0000117A	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000
INTE0000117A	18/09/1999	19/09/1999	03/03/2000	19/03/2000
INTE0100227A	24/11/2000	24/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	05/11/2000	06/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	23/11/2000	24/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	11/10/2000	15/10/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE1225668A	05/11/2011	09/11/2011	11/06/2012	15/06/2012
INTE1324832A	07/03/2013	09/03/2013	22/10/2013	26/10/2013
INTE1408427A	16/01/2014	20/01/2014	22/04/2014	26/04/2014
INTE1408427A	04/01/2014	06/01/2014	22/04/2014	26/04/2014
INTE1408427A	25/12/2013	26/12/2013	22/04/2014	26/04/2014
INTE1511990A	09/11/2014	12/11/2014	05/06/2015	07/06/2015
INTE1511990A	04/11/2014	05/11/2014	05/06/2015	07/06/2015
INTE1511990A	14/11/2014	15/11/2014	05/06/2015	07/06/2015
INTE1601549A	03/10/2015	04/10/2015	01/02/2016	02/03/2016
INTE2002329A	22/11/2019	24/11/2019	27/01/2020	13/02/2020
INTE2010310A	01/12/2019	02/12/2019	28/04/2020	12/06/2020
INTE2031566A	31/10/2019	03/11/2019	23/11/2020	03/12/2020
INTE2114774A	20/12/2019	22/12/2019	17/05/2021	06/06/2021
INTE9600137A	11/01/1996	12/01/1996	03/04/1996	17/04/1996
IOCE0823835A	02/12/2005	03/12/2005	07/10/2008	10/10/2008
IOCE0914621A	13/12/2008	17/12/2008	25/06/2009	01/07/2009
IOCE1012624A	01/01/2010	02/01/2010	10/05/2010	13/05/2010
IOCE1012624A	22/12/2009	29/12/2009	10/05/2010	13/05/2010
IOCE1012624A	22/12/2009	22/12/2009	10/05/2010	13/05/2010
IOCE1116635A	30/10/2010	25/12/2010	17/06/2011	22/06/2011

Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues : 14

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100107A	05/11/2000	06/11/2000	06/03/2001	23/03/2001
INTE0400220A	31/10/2003	01/11/2003	11/05/2004	23/05/2004
INTE2026671A	02/10/2020	03/10/2020	07/10/2020	08/10/2020
INTE9000003A	25/02/1989	26/02/1989	08/01/1990	07/02/1990
INTE9300038A	24/06/1992	24/06/1992	04/02/1993	27/02/1993
INTE9300038A	06/10/1992	06/10/1992	04/02/1993	27/02/1993
INTE9300038A	28/09/1991	30/09/1991	04/02/1993	27/02/1993
IOCE0911363A	30/11/2008	01/12/2008	18/05/2009	21/05/2009
IOCE1012624A	01/01/2010	02/01/2010	10/05/2010	13/05/2010
IOCE1012624A	22/12/2009	29/12/2009	10/05/2010	13/05/2010
IOCE1012624A	22/12/2009	22/12/2009	10/05/2010	13/05/2010
IOCE1015123A	04/05/2010	04/05/2010	25/06/2010	26/06/2010
IOCE1015123A	19/02/2010	19/02/2010	25/06/2010	26/06/2010
IOCE1206485A	08/11/2011	08/11/2011	01/03/2012	07/03/2012

Sécheresse : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0752869A	01/07/2003	30/09/2003	24/04/2007	04/05/2007
IOCE0810063A	01/01/2005	31/03/2005	18/04/2008	23/04/2008
IOCE0810063A	01/07/2004	30/09/2004	18/04/2008	23/04/2008
IOCE0810063A	01/01/2004	31/03/2004	18/04/2008	23/04/2008

Glissement de Terrain : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9400220A	10/01/1994	11/01/1994	27/05/1994	10/06/1994
INTE9400220A	06/01/1994	13/01/1994	27/05/1994	10/06/1994
INTE9800324A	24/12/1996	25/12/1996	10/08/1998	22/08/1998

Tempête : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
NOR19830910	24/08/1983	24/08/1983	10/09/1983	11/09/1983

Grêle : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	24/08/1983	24/08/1983	10/09/1983	11/09/1983

ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

Etabli selon les informations mises à disposition par les bases de données BASIAS, BASOL et ICPE

N° ERPS : 8471388

Date de création : 17 mai 2024

Réf interne : 8245-24-05-SCCV

RÉFÉRENCES DU BIEN

Vendeur : SCCV AR GABRIEL

Acquéreur : - -

Adresse du bien :

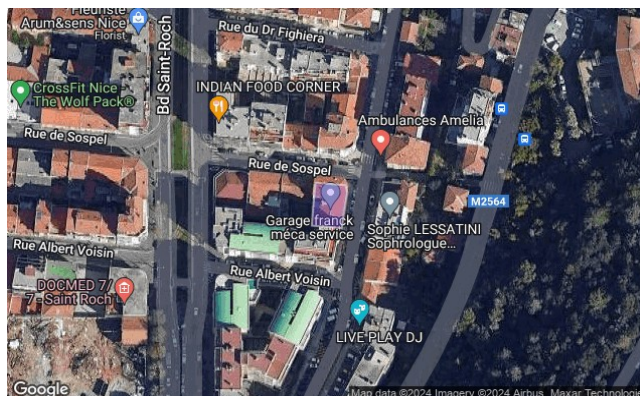
13/15 boulevard Pape Jean XXIII
06300 Nice

Latitude : 43.70955°

Longitude : 7.29356°

Références cadastrales

Section	Numéro	Surface
IR	0418	-



SYNTHÈSE

Sites	Périmètres	100 m autour de l'immeuble	Entre 100m et 500m autour de l'immeuble
Nombre de Sites BASOL*		0	1
Nombre de Sites BASIAS**		5	59
Nombre de Sites ICPE***		0	1
Total		5	61

* BASOL : Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

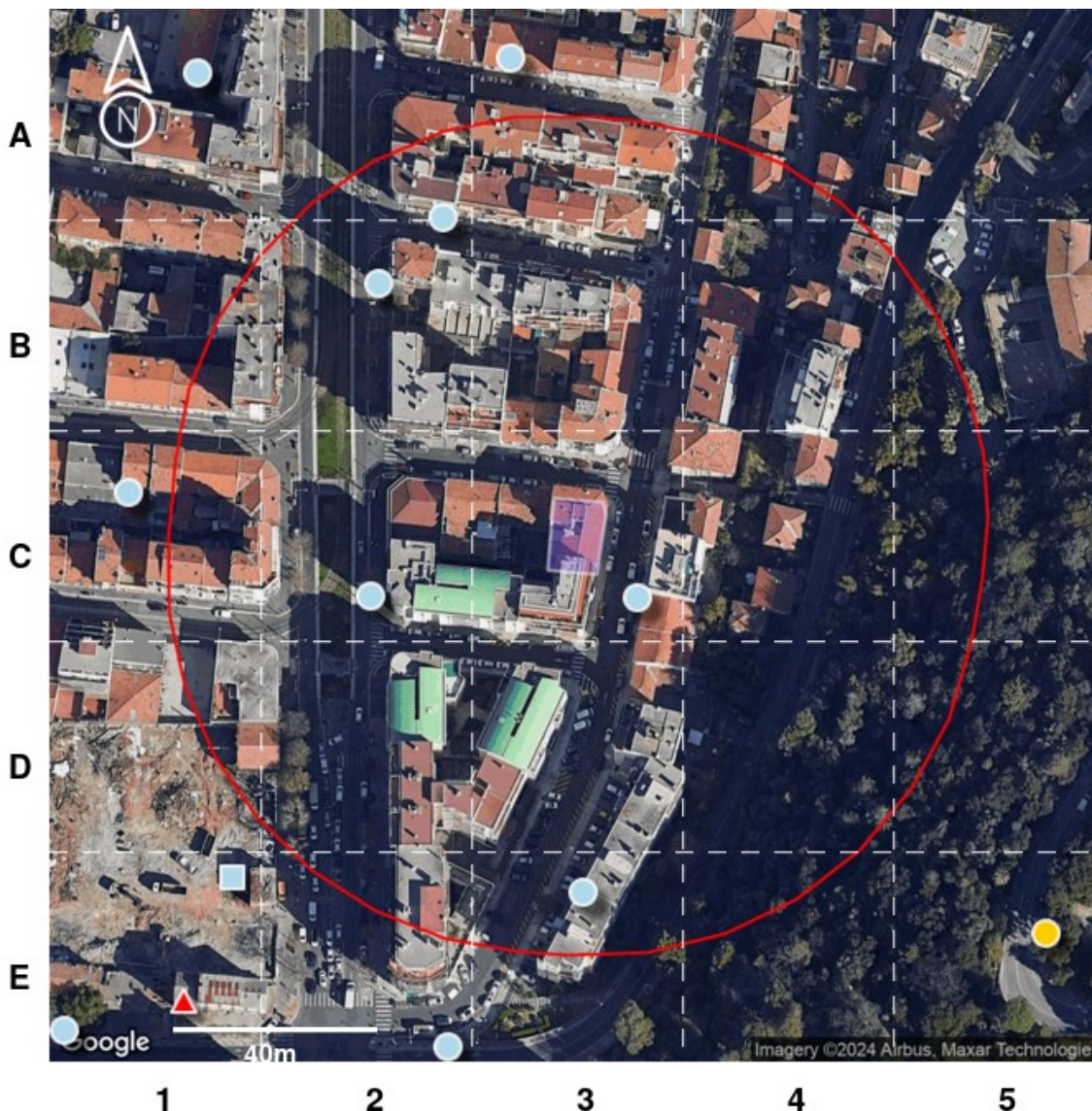
** BASIAS : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

*** ICPE : Base de données des installations classées soumises à autorisation ou enregistrement et/ou régime particulier (SEVESO, IED ...).



SOMMAIRE







Localisation des sites situés à moins de 100m de l'immeuble.....	3
Inventaire historique des sites BASOL situés à moins de 100m de l'immeuble.....	5
Inventaire historique des sites BASIAS situés à moins de 100m de l'immeuble.....	5
Inventaire historique des sites ICPE situés à moins de 100m de l'immeuble.....	5
Localisation des sites situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble.....	6
Inventaire historique de sites BASOL situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble.....	8
Inventaire historique de sites BASIAS situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble.....	8
Inventaire historique de sites ICPE situés à plus de 100m et à moins de 500m de l'immeuble.....	8
Sites non localisables.....	9
Conclusions.....	9
Notice complémentaire.....	10

LOCALISATION DES SITES
SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE



Légende :

-  Emprise de l'immeuble
-  100 m autour de l'immeuble

Type de site	Etat du site		
	En activité	Cessation	Inconnu
Basias (Ancien site industriel ou activité de service)			
ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)			
Basol (Site ou sol pollué ou potentiellement pollué)			

Notice de lecture :

Chaque cercle, triangle ou carré représente la localisation d'un site, sol pollué ou potentiellement pollué. Pour connaître les détails d'un de ces sites, identifiez la dalle dans laquelle se trouve le cercle ou le triangle (A1, A2, C2, etc.) et reportez-vous au tableau d'inventaire qui suit.

INVENTAIRE HISTORIQUE DES SITES BASOL SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE



Tous les sites

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

INVENTAIRE HISTORIQUE DES SITES BASIAS SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE



Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			



Sites dont l'état d'occupation est inconnu

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			



Sites dont l'activité est terminée

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
C3	Inconnu	Carrosserie, peinture (G45.21B), Compression, réfrigération (D35.45Z)	14 Boulevard Pape Jean Xxiii 06000 Nice
C2	Inconnu	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z), Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A), Raffinage, distillation et rectification du pétrole / stockage d'huile minérale (C19.20Z)	12 Boulevard Saint-Roch 06300 Nice
B2	Inconnu	Dépôt ou stockage de gaz (V89.07Z), Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A)	7 Rue Docteur Figliéra 06300 Nice
A2	Inconnu	Fabrication de produits métalliques, hors machines et des équipements (C25)	8 Rue Docteur Figliéra 06300 Nice
E3	Inconnu	Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z), Raffinage, distillation et rectification du pétrole / stockage d'huile minérale (C19.20Z)	4 Boulevard Pape Jean Xxiii 06000 Nice

INVENTAIRE HISTORIQUE DES SITES ICPE SITUÉS À MOINS DE 100M DE L'IMMEUBLE



Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			



Sites dont l'état d'occupation est inconnu

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			

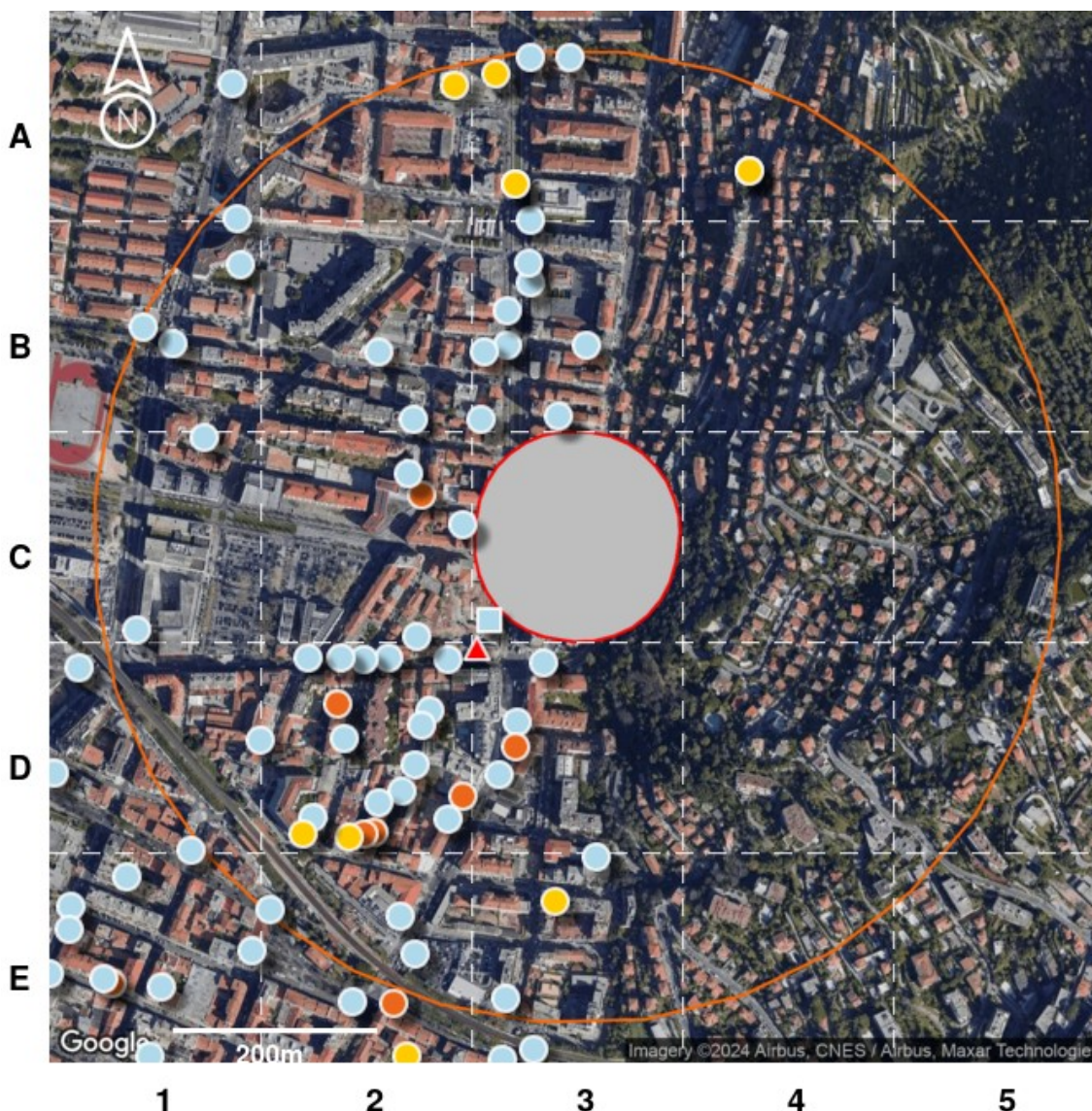


Sites dont l'activité est terminée



Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			








Pour chaque tableau, les sites sont classés selon leur distance à l'immeuble du plus proche au plus lointain.

LOCALISATION DES SITES
SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE



Légende :

-  Emprise de l'immeuble
-  100 m autour de l'immeuble

Type de site	Etat du site		
	En activité	Cessation	Inconnu
Basias (Ancien site industriel ou activité de service)			
ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement)			
Basol (Site ou sol pollué ou potentiellement pollué)			

Notice de lecture :

Chaque cercle, triangle ou carré représente la localisation d'un site, sol pollué ou potentiellement pollué. Pour connaître les détails d'un de ces sites, identifiez la dalle dans laquelle se trouve le cercle ou le triangle (A1, A2, C2, etc.) et reportez-vous au tableau d'inventaire qui suit.

INVENTAIRE HISTORIQUE DE SITES BASOL
SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE



Tous les sites

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
D3	ALUCHROME	inconnu(e)	Av des Diables Bleus 06300 Nice

INVENTAIRE HISTORIQUE DE SITES BASIAS
SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE



Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
C2	Inconnu	Traitement et revêtement des métaux (C25.61Z)	16 Rue Sorgentino 06300 Nice
D3	Société Niçoise d'Exploitation Forestière	Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) (V89.03Z), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) (V89.03Z), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z)	16 Boulevard de l'Armée des Alpes 06300 Nice
D2	Inconnu	Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A)	15 Boulevard de l'Armée des Alpes 06300 Nice
D2	Societe T. R. A. M.	Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A)	20 Rue du Docteur Ardoin 06300 Nice
D2	Inconnu	Fabrication de coutellerie (C25.71Z)	5 Rue Chabrier 06300 Nice
D2	Inconnu	Fabrication de coutellerie (C25.71Z)	5 Rue Chabrier 06300 Nice



Sites dont l'état d'occupation est inconnu

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
A3	Societe Automobile de Provence	Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) (V89.03Z), Travail du bois et fabrication d'articles en bois et liège, sauf meubles (C16), Compression, réfrigération (D35.45Z), Carrosserie, peinture (G45.21B)	35 Boulevard Saint-Roch 06300 Nice
A3	Inconnu	Blanchisserie-teinturerie (S96.01)	35 Boulevard Saint-Roch 06300 Nice
E3	Inconnu	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z), Carrosserie, peinture (G45.21B)	12 Rue Louis Garneray 06300 Nice
D2	Inconnu	Fabrication de coutellerie (C25.71Z), Forge, emboutissage, matriçage, découpage, métallurgie des poudres (C25.50A), Fabrication d'autres machines-outils (à préciser) (C28.49Z)	12 Rue Colonel Guide 06300 Nice
A4	Sa Michigan Motors	Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A)	46 Rue des Orangers 06300 Nice
A4	Etablissements Giordan Frères	Fonderie d'autres métaux non ferreux (C24.54Z), Fonderie de fonte (C24.51Z)	46 Rue des Orangers 06300 Nice
D2	Inconnu	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières	25 Chemin Sorgentino

		plastiques (C20.16Z), Fabrication d'appareils d'éclairage électrique (C27.40Z), Forge, emboutissage, matriçage, découpage, métallurgie des poudres (C25.50A)	06300 Nice
A2	S.A.R.L Gustinelli et Trésio	Raffinage, distillation et rectification du pétrole / stockage d'huile minérale (C19.20Z), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z)	8 Traverse Rue Chanoine Baltet/Rue Acchiardi de Saint-Léger 06000 Nice
A3	Inconnu	Démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables (E38.31Z)	47 Boulevard Virgile Barel 06300 Nice



Sites dont l'activité est terminée

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
C2	Inconnu	Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A)	8 Rue de Sospel 06300 Nice
B3	Sarl "Garage Saint Roch"	Carrosserie, peinture (G45.21B)	5 Rue François Masse 06300 Nice
D3	Inconnu	Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales (C10.4)	2 Boulevard Bischoffsheim 06300 Nice
B3	Sarl "Atomic Neon"	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques (C20.16Z)	19 Boulevard Saint-Roch 06300 Nice
D2	Société Brandone et Baldelli	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z)	34 Avenue des Diabes Bleus 06300 Nice
C2	Ets Lobry	Compression, réfrigération (D35.45Z), Imprégnation du bois (C16.10B), Fabrication d'objets en bois / liège, vannerie et sparterie (C16.29Z), Mécanique industrielle (C25.62B)	3 Rue Sorgentino 06300 Nice
C2	Inconnu	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) (V89.03Z), Traitement et revêtement des métaux (C25.61Z), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z), Raffinage, distillation et rectification du pétrole / stockage d'huile minérale (C19.20Z)	32Bis Avenue des Diabes Bleus 06300 Nice
B3	Inconnu	Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A), Carrosserie, peinture (G45.21B), Compression, réfrigération (D35.45Z)	17 Rue Jean André 06300 Nice
D3	Grands Garages de Nice et du Littoral	Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z), Carrosserie, peinture (G45.21B), Raffinage, distillation et rectification du pétrole / stockage d'huile minérale (C19.20Z)	20 Boulevard de l'Armée des Alpes 06300 Nice
B2	Inconnu	Fabrication de coutellerie (C25.71Z)	7 Rue Sorgentino 06300 Nice
B3	Inconnu	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z)	6 Rue Jean André 06300 Nice
B3	Inconnu	Fabrication de coutellerie (C25.71Z)	6 Rue Jean André 06300 Nice
D2	Societe Paul Pellat-Finet et Cie	Raffinage, distillation et rectification du pétrole / stockage d'huile minérale (C19.20Z), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) (V89.03Z)	32 Avenue des Diabes Bleus 06300 Nice
D2	Inconnu	Carrosserie, peinture (G45.21B), Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A), Dépôt ou stockage de gaz (V89.07Z), Fabrication de produits métalliques, hors machines et des équipements (C25)	22 Rue Chabrier 06300 Nice
B3	Inconnu	Raffinage, distillation et rectification du pétrole / stockage d'huile minérale (C19.20Z)	31 Boulevard Saint-Roch 06300 Nice
D2	S.A.R.L Sattrem	Fabrication de produits métalliques, hors machines et des équipements (C25), Carrosserie, peinture (G45.21B)	20 Rue Chabrier 06300 Nice
D2	Inconnu	Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A)	13Bis Rue de l'Armée

			d'Orient 06300 Nice
D3	Ets China et Valeri Réunis	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) (V89.03Z)	12 Boulevard de l'Armée des Alpes 06300 Nice
B3	Inconnu	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) (V89.03Z)	42 Boulevard Saint-Roch 06300 Nice
D2	Inconnu	Carrosserie, peinture (G45.21B), Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A)	26Bis Avenue des Diabes Bleus 06300 Nice
B2	Societe M. E. P. P.	Fabrication d'autres machines d'usage général (C28.2)	55 Rue Maréchal Vauban 06300 Nice
B3	S. A. R. L. Toronto	Blanchisserie-teinturerie (S96.01)	44 Boulevard Saint-Roch 06300 Nice
D2	Inconnu	Fonderie (C24.5)	13 Rue Chabrier 06300 Nice
D2	Inconnu	Carrosserie, peinture (G45.21B)	25 Avenue des Diabes Bleus 06300 Nice
D2	Inconnu	Blanchisserie-teinturerie (S96.01), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) (V89.03Z)	13 Rue du Docteur Ardoin 06300 Nice
D2	Etablissement Joseph Ivaldi	Raffinage, distillation et rectification du pétrole / stockage d'huile minérale (C19.20Z)	10 Rue Chabrier 06300 Nice
D2	Inconnu	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z)	11 Boulevard de l'Armée des Alpes 06300 Nice
B3	S. A. Vite et Bien	Blanchisserie-teinturerie (S96.01)	46 Boulevard Saint-Roch 06300 Nice
E3	S. A. M. E. F.	Travail du bois et fabrication d'articles en bois et liège, sauf meubles (C16), Imprégnation du bois (C16.10B)	1 Impasse Achille 06300 Nice
D2	Centre Automobile Nicois	Carrosserie, peinture (G45.21B), Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z)	7 Rue Chabrier 06300 Nice
D2	Inconnu	Fabrication et/ou stockage de peintures, vernis, encres, mastics et solvants (C20.30Z), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) (V89.03Z)	11 Rue Saint-Jean d'Angely 06300 Nice
D2	Inconnu	Carrosserie, peinture (G45.21B), Compression, réfrigération (D35.45Z), Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A)	3 Rue du Docteur Ardoin 06300 Nice
C1	Inconnu	Fabrication de coutellerie (C25.71Z), Fabrication de verre et d'articles en verre et atelier d'argenterie (C23.1)	7 Rue Monseigneur Alfred Daumas 06300 Nice
E2	S. A. Francaise des Automobiles F. I. A. T.	Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A), Raffinage, distillation et rectification du pétrole / stockage d'huile minérale (C19.20Z)	1 Boulevard de l'Armée des Alpes 06300 Nice
B1	G Viterbo et Compagnie	Fabrication de parfums et de produits pour la toilette (C20.42Z), Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales (C10.4)	19 Rue Humbert Ricolfi 06300 Nice
B1	Société Niçoise des Carburants	Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z), Raffinage, distillation et rectification du pétrole / stockage d'huile minérale (C19.20Z), Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z), Traitement et revêtement des métaux (C25.61Z), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z), Raffinage, distillation et rectification du pétrole / stockage d'huile minérale (C19.20Z)	36 Rue Maréchal Vauban 06300 Nice
E2	Regie Nationale des Usines Renault	Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.) (V89.03Z), Carrosserie, peinture (G45.21B), Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers (G45.11Z)	2 Boulevard de l'Armée des Alpes 06300 Nice

C1	Societe des Rapides Cote d'Azur	Dépôt ou stockage de gaz (V89.07Z), Raffinage, distillation et rectification du pétrole / stockage d'huile minérale (C19.20Z), Garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A)	24 Avenue des Diabes Bleus 06300 Nice
A1	Societe Sonitol	Fabrication de machines d'usage général (C28.1), Fabrication de coutellerie (C25.71Z), Fabrication de produits métalliques, hors machines et des équipements (C25)	14 Rue Humbert Ricolfi 06300 Nice
E3	Inconnu	Fonderie (C24.5)	5 Rue de Nathanya 06300 Nice
A3	Inconnu	Production et distribution de combustibles gazeux (D35.2), Fabrication de coutellerie (C25.71Z)	5 Rue Bertola 06300 Nice
A3	Inconnu	Fabrication de produits métalliques, hors machines et des équipements (C25), Fabrication de coutellerie (C25.71Z)	64 Boulevard Virgile Barel 06300 Nice
B1	S. A. les Asphalteurs Francais	Fabrication, fusion, dépôts de goudron, bitume, asphalte, brai (C20.18Z)	39 Rue de Roquebillière 06300 Nice
E2	Inconnu	Fabrication de coutellerie (C25.71Z), Forge, emboutissage, matriçage, découpage, métallurgie des poudres (C25.50A)	40 Boulevard Pierre Sola 06300 Nice

INVENTAIRE HISTORIQUE DE SITES ICPE SITUÉS À PLUS DE 100M ET À MOINS DE 500M DE L'IMMEUBLE



Sites en activité

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			



Sites dont l'état d'occupation est inconnu

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
Aucun			



Sites dont l'activité est terminée

Dalle	Nom	Activité	Adresse postale
C3	Aluchrome	Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements	34 Avenue des Diabes Bleus 06000 Nice

Pour chaque tableau le classement est établi du plus proche au plus lointain de l'immeuble.

SITES NON LOCALISABLES

Il est important de savoir que les bases de données utilisées ne sont pas exhaustives, il s'agit d'un inventaire historique de sites pouvant dater pour certains de plusieurs dizaines d'années. Les informations de localisation ne sont pas toujours fournies, il n'est donc pas possible de savoir si ces sites sont à proximité de l'immeuble.

Pour votre information, les sites dont la localisation est inconnue à ce jour pour la commune « Nice » sont dénombrés ci-après :

- 4 sites BASOL;
- 6 sites BASIAS en activité ;
- 49 sites BASIAS dont l'activité est terminée ;
- 176 sites BASIAS dont l'état d'occupation est inconnu ;
- 3 sites ICPE en fonctionnement ;
- 6 sites ICPE en construction ;
- 7 sites ICPE en cessation d'activité ;

CONCLUSIONS

Selon les informations mises à notre disposition,

La consultation de la base de données BASOL, le 17 mai 2024, a permis d'identifier les sites pollués (ou sols pollués, ou potentiellement pollués) suivants : aucun site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 1 site entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 4 sites ou sols pollués (ou potentiellement pollués) sont situés dans la commune sans localisation précise.

La consultation de la base de données BASIAS, le 17 mai 2024, a permis d'identifier les anciens sites industriels ou activités de service suivants : 5 sites dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 59 sites entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 231 anciens sites industriels ou activités de service sont situés dans la commune sans localisation précise.

La consultation de la base de données ICPE, le 17 mai 2024, a permis d'identifier les installations classées pour la protection de l'environnement suivantes : aucun site dans un rayon de 100m autour de l'immeuble et 1 site entre 100m et 500m autour de l'immeuble. 16 installations classées pour la protection de l'environnement sont situées dans la commune sans localisation précise.

Le présent Etat des Risques de Pollution des Sols fait uniquement référence à des renseignements connus à ce jour. Il constitue un document d'information sur la proximité d'activités actuelles ou passées polluantes ou potentiellement polluantes et ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation administrative quelconque. Il n'a pas pour objet d'établir un constat de la pollution avérée des sols, de sa nature, de sa dangerosité et des conséquences réglementaires qui en découlent. Par ailleurs, il convient de préciser que les bases de données BASOL et BASIAS ne prétendent pas à l'exhaustivité. Cet état des risques ne constitue en aucun cas un diagnostic de pollution des sols. Seule une visite du site, accompagnée de sondages ou de prélèvements, permet à un expert du domaine d'établir ce diagnostic et de satisfaire, entre autres, au contexte réglementaire des articles L.511-1, L.512-12-1, L.514-20 et L.512-6-1 du code l'environnement.

Sophia Antipolis, le 17 mai 2024,


Solutions PropTech
80 Route des Lucioles,
Espaces de Sophia, Bâtiment C
06560 SOPHIA ANTIPOLIS
SIRET 514 061 738 00035
RCS Grasse

NOTICE COMPLÉMENTAIRE

Que faire en cas de vente d'un terrain concerné par un site BASOL BASIAS ou ICPE ?

L'information de l'acquéreur est une obligation tant au regard du Code Civil (vice caché) qu'au regard, anciennement de l'article 8.1 de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, qu'au regard de l'actuel Code de L'environnement (partie Législative), Livre 5 : Prévention des pollutions, des risques et des nuisances, Chapitre IV : Contrôle et contentieux des installations classées, Section 3 : Protection des tiers : Article L514-20 : "Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Les notaires doivent veiller à ce que cette information soit respectée. Les conditions de vente sont ensuite librement débattues entre vendeur et acquéreur.

Par ailleurs, il est important de rappeler que depuis le 1er janvier 2018, une nouvelle information a été rendue obligatoire dans les ERP. Ainsi, si l'immeuble est situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS), celle-ci est notifiée dans l'ERP. Pour en savoir plus, rdv sur www.preventimmo.fr/erp.

Quelles sont les conséquences si le site est considéré comme potentiellement pollué ?

Les risques varient avec la nature et la concentration des polluants présents, la géologie, l'hydrogéologie et surtout avec le type d'usage du sol. La présence d'un polluant dans un sol n'induit pas nécessairement un risque pour les personnes vivant sur le site ou à proximité. Sans changement d'usage, les risques ne peuvent guère aller qu'en décroissant avec le temps en raison de la dilution, de la dégradation physico-chimique ou biologique et de la fixation des polluants dans certaines phases du sol. Ce phénomène est dénommé : atténuation naturelle. Pour un site vieux de plus de vingt ans, les impacts ne sont en général plus susceptibles d'apparaître qu'à l'occasion d'un changement d'usage tel que construction d'une nouvelle usine, d'une école ou d'un lotissement sur un ancien site industriel ou une ancienne décharge. **Ainsi, s'il y a un changement d'usage ou un projet de construction sur un terrain nu concerné par un risque de pollution des sols, il convient de réaliser un diagnostic de pollution des sols.**

Lorsqu'un maître d'ouvrage est à l'origine d'un changement d'usage dans les conditions définies par l'article L. 556-1, il définit, le cas échéant sur la base d'une étude de sols comprenant les éléments mentionnés à l'article R. 556-2, les éventuelles mesures de gestion de la pollution des sols, y compris les eaux souterraines, qui permettent d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection des intérêts mentionnés au premier alinéa de l'article L. 556-1, au regard du nouvel usage projeté.

Qui peut faire ces évaluations de risques ?

Il existe en France de nombreux bureaux d'études et de sociétés susceptibles de réaliser de telles études. Ils sont réunis, pour une majorité d'entre eux, dans une union professionnelle, l'Union Professionnelle des Entreprises de Dépollution de Sites (UPDS).



ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 3 juin 2024

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

06300 NICE

Code parcelle :
000-IR-416



Parcelle(s) : 000-IR-416, 06300 NICE

1 / 15 pages

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

SÉISME



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Séisme nommé PPR S Nice 2019 a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 25/07/2017

Date d'approbation : 27/01/2019

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Séisme

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



SISMICITÉ : 4/5



	1 - très faible
	2 - faible
	3 - modéré
	4 - moyen
	5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Sismicité

Pour le bâti neuf et pour certains travaux lourds sur le bâti existant, en fonction de la zone de sismicité et du type de construction, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Consignes à suivre en cas de séisme :

- s'informer : écouter la radio, les premières consignes étant données par Radio France ;
- ne pas aller chercher les enfants à l'école.

Rester où l'on est :

- à l'intérieur : se mettre près d'un mur, une colonne porteuse ou sous des meubles solides, s'éloigner des fenêtres ;
- à l'extérieur : ne pas rester sous des fils électriques ou sous ce qui peut s'effondrer (ponts, corniches, toitures...) ;
- en voiture : s'arrêter et ne pas descendre avant la fin des secousses.

Se protéger la tête avec les bras.

Ne pas allumer de flamme.

Pour plus de détails, vous pouvez consulter le site : <https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Séisme.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? Oui Non

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

ARGILE : 3/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



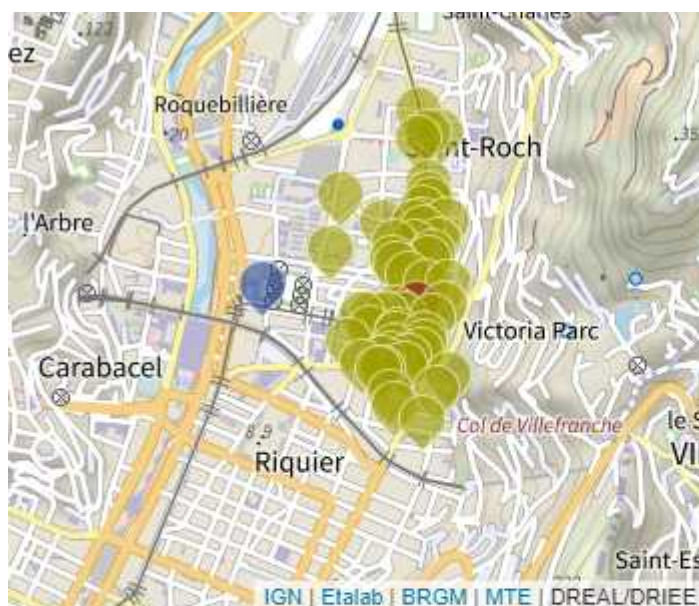
POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 53 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).
- 1 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 90

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 39

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0000117A	18/09/1999	19/09/1999	03/03/2000	19/03/2000
INTE0000117A	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000
INTE0000626A	06/06/2000	06/06/2000	06/11/2000	22/11/2000
INTE0000770A	11/10/2000	11/10/2000	19/12/2000	29/12/2000
INTE0000770A	05/11/2000	06/11/2000	19/12/2000	29/12/2000
INTE0100227A	11/10/2000	15/10/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	05/11/2000	06/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	23/11/2000	24/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	24/11/2000	24/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0200700A	25/08/2002	26/08/2002	17/01/2003	24/01/2003
INTE0600433A	02/12/2005	03/12/2005	05/05/2006	14/05/2006
INTE1243393A	24/09/2012	24/09/2012	10/01/2013	13/01/2013
INTE1243393A	30/09/2012	30/09/2012	10/01/2013	13/01/2013
INTE1402377A	16/01/2014	18/01/2014	31/01/2014	02/02/2014
INTE1430243A	04/11/2014	05/11/2014	29/12/2014	06/01/2015
INTE1502134A	09/11/2014	11/11/2014	17/02/2015	19/02/2015
INTE1523560A	03/10/2015	03/10/2015	07/10/2015	08/10/2015
INTE1934128A	23/11/2019	24/11/2019	28/11/2019	30/11/2019
INTE1935602A	03/11/2019	03/11/2019	12/12/2019	19/12/2019
INTE2023938A	31/10/2019	31/10/2019	14/09/2020	24/10/2020
INTE2026671A	02/10/2020	03/10/2020	07/10/2020	08/10/2020
INTE8900314A	25/02/1989	26/02/1989	12/07/1989	25/07/1989
INTE9200458A	28/09/1991	30/09/1991	21/09/1992	15/10/1992
INTE9300038A	28/09/1991	30/09/1991	04/02/1993	27/02/1993
INTE9300038A	24/06/1992	24/06/1992	04/02/1993	27/02/1993
INTE9300038A	06/10/1992	06/10/1992	04/02/1993	27/02/1993
INTE9300148A	10/09/1992	10/09/1992	19/03/1993	28/03/1993

Inondations et/ou Coulées de Boue : 39

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9300601A	12/09/1993	14/09/1993	19/10/1993	24/10/1993
INTE9300601A	05/10/1993	10/10/1993	19/10/1993	24/10/1993
INTE9400220A	06/01/1994	13/01/1994	27/05/1994	10/06/1994
INTE9400220A	10/01/1994	11/01/1994	27/05/1994	10/06/1994
INTE9400580A	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994
INTE9600039A	11/01/1996	12/01/1996	02/02/1996	14/02/1996
INTE9800324A	24/12/1996	25/12/1996	10/08/1998	22/08/1998
INTE9900026A	30/09/1998	30/09/1998	21/01/1999	05/02/1999
IOCE1109682A	15/11/2010	15/11/2010	05/04/2011	10/04/2011
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
NOR19830204	06/11/1982	10/11/1982	04/02/1983	06/02/1983
NOR19830910	24/08/1983	24/08/1983	10/09/1983	11/09/1983

Mouvement de Terrain : 26

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0000117A	18/09/1999	19/09/1999	03/03/2000	19/03/2000
INTE0000117A	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000
INTE0100227A	11/10/2000	15/10/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	05/11/2000	06/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	23/11/2000	24/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	24/11/2000	24/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
INTE1225668A	05/11/2011	09/11/2011	11/06/2012	15/06/2012
INTE1324832A	07/03/2013	09/03/2013	22/10/2013	26/10/2013
INTE1408427A	25/12/2013	26/12/2013	22/04/2014	26/04/2014
INTE1408427A	04/01/2014	06/01/2014	22/04/2014	26/04/2014
INTE1408427A	16/01/2014	20/01/2014	22/04/2014	26/04/2014
INTE1511990A	04/11/2014	05/11/2014	05/06/2015	07/06/2015
INTE1511990A	09/11/2014	12/11/2014	05/06/2015	07/06/2015
INTE1511990A	14/11/2014	15/11/2014	05/06/2015	07/06/2015
INTE1601549A	03/10/2015	04/10/2015	01/02/2016	02/03/2016
INTE2002329A	22/11/2019	24/11/2019	27/01/2020	13/02/2020
INTE2010310A	01/12/2019	02/12/2019	28/04/2020	12/06/2020
INTE2031566A	31/10/2019	03/11/2019	23/11/2020	03/12/2020
INTE2114774A	20/12/2019	22/12/2019	17/05/2021	06/06/2021
INTE9600137A	11/01/1996	12/01/1996	03/04/1996	17/04/1996
IOCE0823835A	02/12/2005	03/12/2005	07/10/2008	10/10/2008
IOCE0914621A	13/12/2008	17/12/2008	25/06/2009	01/07/2009
IOCE1012624A	22/12/2009	22/12/2009	10/05/2010	13/05/2010
IOCE1012624A	22/12/2009	29/12/2009	10/05/2010	13/05/2010
IOCE1012624A	01/01/2010	02/01/2010	10/05/2010	13/05/2010
IOCE1116635A	30/10/2010	25/12/2010	17/06/2011	22/06/2011

Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues : 14

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0100107A	05/11/2000	06/11/2000	06/03/2001	23/03/2001
INTE0400220A	31/10/2003	01/11/2003	11/05/2004	23/05/2004
INTE2026671A	02/10/2020	03/10/2020	07/10/2020	08/10/2020
INTE9000003A	25/02/1989	26/02/1989	08/01/1990	07/02/1990
INTE9300038A	28/09/1991	30/09/1991	04/02/1993	27/02/1993
INTE9300038A	24/06/1992	24/06/1992	04/02/1993	27/02/1993
INTE9300038A	06/10/1992	06/10/1992	04/02/1993	27/02/1993
IOCE0911363A	30/11/2008	01/12/2008	18/05/2009	21/05/2009
IOCE1012624A	22/12/2009	22/12/2009	10/05/2010	13/05/2010
IOCE1012624A	22/12/2009	29/12/2009	10/05/2010	13/05/2010
IOCE1012624A	01/01/2010	02/01/2010	10/05/2010	13/05/2010
IOCE1015123A	19/02/2010	19/02/2010	25/06/2010	26/06/2010
IOCE1015123A	04/05/2010	04/05/2010	25/06/2010	26/06/2010
IOCE1206485A	08/11/2011	08/11/2011	01/03/2012	07/03/2012

Sécheresse : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0752869A	01/07/2003	30/09/2003	24/04/2007	04/05/2007
IOCE0810063A	01/01/2004	31/03/2004	18/04/2008	23/04/2008
IOCE0810063A	01/07/2004	30/09/2004	18/04/2008	23/04/2008
IOCE0810063A	01/01/2005	31/03/2005	18/04/2008	23/04/2008
IOME2313528A	31/03/2022	29/09/2022	20/07/2023	07/09/2023

Glissement de Terrain : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9400220A	06/01/1994	13/01/1994	27/05/1994	10/06/1994
INTE9400220A	10/01/1994	11/01/1994	27/05/1994	10/06/1994
INTE9800324A	24/12/1996	25/12/1996	10/08/1998	22/08/1998

Tempête : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
NOR19830910	24/08/1983	24/08/1983	10/09/1983	11/09/1983

Grêle : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	24/08/1983	24/08/1983	10/09/1983	11/09/1983

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
ALUCHROME	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006400256

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
Garage Chapelle	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3980955
Atelier de décolletage et moulage des métaux et alliages	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981081
Station essence	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981178
Atelier de réparation	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981239
Station service	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981514
Atelier de fabrication d'enseignes lumineuses	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981783
Atelier de tôlerie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981788
Garage	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981811
Atelier de construction de petits moteurs électriques	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982322
Atelier de constructions métalliques	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982375
Serrurerie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982382
Dépôt de gas-oil	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982594
Garage et carrosserie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982630
Carrosserie automobile	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982995
Atelier de tôlerie, pliage et soudage des métaux	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3983107
Serrurerie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3983147
Serrurerie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3983149
Fonderie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3980018
Garage	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3980221
Station service	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981159

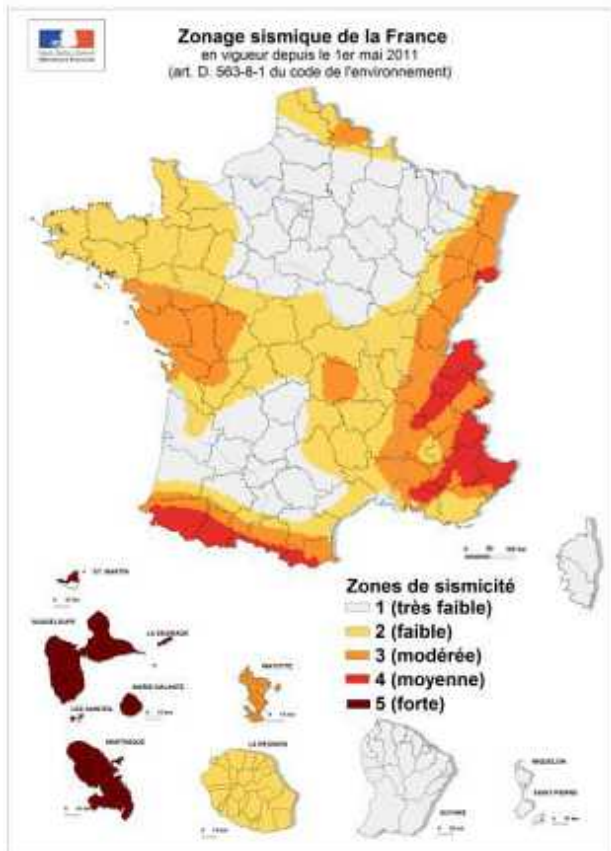
Nom du site	Fiche détaillée
Menuiserie ébénisterie et poste de peinture au pistolet	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981649
Garage et carrosserie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981886
Serrurerie d'art et de bâtiment	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982031
Garage et carrosserie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982629
Garage du Châtaignier	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982645
Serrurerie et ferronnerie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3983311
Garage	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3983012
Huilerie, savonnerie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3979615
Station service	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981518
Laverie et atelier de dégraissage des vêtements	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982427
Atelier de nettoyage à sec des vêtements	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982678
Etablissement Boccardi	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3980293
Fabrique de stores et de tentes et atelier de serrurerie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981744
Etablissement Super-Case	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982573
Desserte d'essence	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3979787
Epuration des huiles	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3979872
Fonderie de bronze, laiton et argent	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3980195
Garage et desserte de carburant	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3980262
Desserte de carburant	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3980651
Garage-station service	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981153
Garage	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981335

Nom du site	Fiche détaillée
Dépôt de liquide inflammable	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981406
Atelier de tôlerie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981606
Garage et carrosserie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3981947
Garage et carrosserie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982074
Garage, carrosserie et desserte de carburant	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982075
Dépôt d'hydrocarbures	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982156
Dépôt de liquides inflammables	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982451
Dépôt de peinture	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982563
Carrosserie automobile	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3982643
Garage	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3983022
Carrosserie automobile	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3983261
Garage	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3983278

Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Nom du site	Fiche détaillée
Agence EDF GDF Nice Risso (quartier St. jean d'angely)	https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00041010101

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour en savoir plus:

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

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

ÉTUDE GÉOTECHNIQUE G2 PRO

RAPPORT

Référence de la Proposition : N°125166 SC AIX 02 a

Rédacteur : Rémy Cavin

ADRESSE PROJET

13-15 Boulevard Pape Jean XXIII

06300 Nice



Agence	N° Dossier	N° pièce	Mission	Rédigé par	Vérifié par	Validé par	Date	Commentaires / version
SC AIX	125166	2b	G2PRO	RCA	MBO	MBO	18/10/2024	Définitive – intégration données NPHE
SC AIX	125166	2a	G2PRO	RCA	SRO	MBO	09/04/2024	Définitive

Table des matières

1. SYNTHÈSE	3
2. MISSIONS – GÉNÉRALITÉS – TRAVAUX ENGAGÉS	4
2.1. MISSION – GÉNÉRALITÉS.....	4
2.2. DOCUMENTS UTILISÉS POUR LA RÉDACTION DE L'ÉTUDE.....	6
2.3. TRAVAUX EXÉCUTÉS – LIMITES DES MÉTHODES.....	6
2.4. IMPLANTATION ET NIVELLEMENT DE LA TÊTE DE SONDAGE.....	7
3. CONTEXTE GÉOLOGIQUE ET GÉOTECHNIQUE	8
3.1. ÉTUDE DE SITE / SENSIBILITÉ.....	8
3.2. RISQUES NATURELS.....	8
3.3. NATURE DES SOLS / PROPRIÉTÉS MÉCANIQUES.....	11
3.4. EAU PHRÉATIQUE.....	12
3.5. CONTEXTE SISMIQUE.....	13
3.6. SYNTHÈSE GÉOTECHNIQUE.....	14
4. PROJET	15
4.1. CONSTRUCTIONS ENVISAGÉES.....	15
4.2. APPROCHE DE LA Z.I.G.....	17
5. TERRASSEMENT ET SOUTÈNEMENT	20
5.1. CONTEXTE.....	20
5.2. DÉLIMITATION DES DIFFÉRENTS LINÉAIRES À TRAITER.....	20
5.3. RIPABILITÉ.....	21
5.4. CONTEXTE HYDROGÉOLOGIQUE.....	21
5.5. LINÉAIRE 1 : PROPOSITION DE PAROI MICRO-BERLINOISE.....	21
5.6. LINÉAIRE 2 : TALUTAGE PROVISOIRE.....	25
6. GÉOTECHNIQUE DES FONDATIONS	27
6.1. REPORT DE CHARGES / PROPOSITIONS DE FONDATIONS.....	27
6.2. ÉLÉMENTS DE DIMENSIONNEMENT : CONTRAINTE ADMISSIBLE.....	27
6.3. PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION.....	29
7. NIVEAU BAS	31
8. PROTECTION CONTRE LES EAUX	31
8.1. GÉNÉRALITÉS.....	31
8.2. NIVEAUX D'EAU DE RÉFÉRENCE.....	31
8.3. PRÉCONISATIONS EN PHASE PROVISOIRE DE CHANTIER.....	32
8.4. PRÉCONISATIONS EN PHASE SERVICE.....	32
9. OBSERVATIONS	33
10. ANNEXES	34

1. SYNTHÈSE

Il s'agit d'une synthèse non technique résumant les informations à notre disposition actuellement (qui pourront évoluer avec les éventuelles reconnaissances complémentaires). Il s'agit d'un résumé et d'une aide à la lecture. Seul le rapport et ses annexes peut nous être opposable.

Client	SCCV AR GABRIEL c/o AZUR REALISATION
Mission	Étude géotechnique de conception (G2) phase projet (PRO)
Projet	Création d'un bâtiment de logements de type R+6 sur un niveau de sous-sol
Contexte Géologique	D'après la carte géologique du secteur, le site étudié se trouve au droit d'une formation alluvionnaire récente et actuelle. Nos investigations ont permis de mettre en évidence la succession lithologique suivante : <ul style="list-style-type: none"> • H1 : Terrain remblayés • H2 : Colluvions • H3 : Substratum rocheux
Aléas recherchés	Coupe lithologique du terrain Caractéristiques mécaniques des horizons géologiques Niveau de la nappe phréatique
Aléas résiduels	Position des fondations moyennes Variations latérales de faciès géologiques Variation du niveau de la nappe souterraine
Fondations	Semelles superficielles filantes et/ou isolées ancrées dans la plateforme (constituée des horizons H2)
Soutènements	Linéaire 1 : Soutènement de type paroi microberlinoise Linéaire 2 : Talutage provisoire par passe
Protection contre les eaux	Cuveilage
Niveau bas	Planché porté par les fondations résistant aux sous-pressions

2. MISSIONS – GÉNÉRALITÉS - TRAVAUX ENGAGÉS

2.1. MISSION - GÉNÉRALITÉS

Nous fournissons quelques éléments ci-après pour aider les lecteurs de ce présent rapport à comprendre quelles sont les limites liées aux missions géotechniques et donc à ce présent rapport. Bien entendu on se référera à la norme **NF P 94-500** novembre 2013 pour avoir une vision plus exhaustive.

Les missions géotechniques ont pour but d'appréhender le milieu naturel et de diminuer les aléas y afférant. Cette réduction de l'aléa se fait par étapes successives, allant du général au particulier, de la reconnaissance globale à la reconnaissance locale, en adaptant les investigations et les études à la sensibilité réelle du projet.

On trouve dans le tableau ci-dessous l'enchaînement des différentes missions, leurs objectifs et le niveau de management des risques attendus.

Enchaînement des missions G1 à G4	Mission d'ingénierie géotechnique et Phase de la mission		Objectifs à atteindre pour les ouvrages géotechniques	Niveau de management des risques géotechniques attendus
Étape 1 : Étude géotechnique préalable (G1)	Étude géotechnique préalable (G1) Phase Étude de Site (ES)		Spécificités géotechniques du site	Première identification des risques présents par le site
	Étude géotechnique préalable (G1) Phase Principes Généraux de Construction (PGC)		Première adaptation des futurs ouvrages aux spécificités du site	Première identification des risques pour les futurs ouvrages
Étape 2 : Étude géotechnique de conception (G2)	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Avant-projet (AVP)		Définition et comparaison des solutions envisageables pour le projet	Mesures préventives pour la réduction des risques identifiés, mesures correctives pour les risques résiduels avec détecteur au plus tôt de leur survenance
	Étude géotechnique de conception (G2) Phase Projet (PRO)		Conception et justifications du projet	
	Étude géotechnique de conception (G2) Phase OCE / ACT		Consultation sur le projet de base / Choix de l'entreprise et mise au point du contrat de travaux	
Étape 3 : Études géotechniques de réalisation (G3/G4)	À la charge de l'entreprise	À la charge du maître d'ouvrage		
	Étude géotechnique d'exécution (G3) Phase Étude (indissociable de la phase Suivi)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision de l'étude d'exécution (indissociable de la phase Supervision du suivi)	Étude d'exécution conforme aux exigences du projet, avec maîtrise de la qualité, du délai et du coût	Identification des risques résiduels, mesures correctives, contrôle du management des risques résiduels (fiabilité des actions, vigilance, mémorisation, capitalisation des retours d'expérience)
	Suivi géotechnique d'exécution (G3) Phase Suivi (indissociable de la phase Étude)	Supervision géotechnique d'exécution (G4) Phase Supervision du suivi d'exécution (indissociable de la phase Supervision de l'étude)	Exécution des travaux en toute sécurité et en conformité avec les attentes du maître d'ouvrage	
À toute étape d'un projet ou sur un ouvrage existant	Diagnostic géotechnique (G5)		Influence d'un élément géotechnique spécifique sur le projet ou sur l'ouvrage existant	Influence de cet élément géotechnique sur les risques géotechniques identifiés

Par ailleurs, la révision de la norme 94-500 permet aujourd'hui une correspondance simple entre les missions d'ingénierie généralité et les missions géotechniques (voir page suivante).

Cette étude s'inscrit dans le cadre des missions géotechniques normalisées (NF P 94-500 - novembre 2013) comme une mission de type G2 « phase projet » (le détail des missions est repris en annexe).

INGÉNIERIE GÉOTECHNIQUE			INGÉNIERIE GÉNÉRALISTE	MISSION CONFIEE	
NF P 94-500 version 2013					
Étape 1	Étude géotechnique préalable	G1	Phase étude de site ES	ESQUISSE	
			Phase Principes généraux de constructions PGC	APS	
Étape 2	Étude géotechnique de conception	G2	Phase avant-projet (AVP)	APD	
			Phase projet*	AVP	
				PROJET	X
			Phase DCE/ACT	DCE	
			ACT		
Étape 3	Suivi géotechnique d'exécution	G3	Étude géotechnique d'exécution	EXE	
			Suivi géotechnique d'exécution	DET/AOR	
	Supervision géotechnique d'exécution	G4	Supervision de l'étude d'exécution	VISA	
			Supervision du suivi d'exécution	DET/AOR	
	Diagnostic géotechnique	G5	Étude d'un élément particulier	-	

* Les missions G2 PRO ne comprennent pas (et l'approche des coûts des ouvrages, des délais de réalisation et l'établissement de plans de fondations ou de soutènement, ces prestations n'entrant pas dans le champ de compétence d'un BET Géotechnique stricto sensu. Si besoin, ces prestations seront confiées à un économiste de la construction et un BET Structures de Conception.

Réponses aux questions fréquemment posées :

Peut-on reprocher au géotechnicien un dépassement de délais, de quantités, de coût sur la base d'une mission G1 ?

La norme 94-500 indique que les missions de type G1 excluent toute approche des quantités, délais et coûts d'exécution des ouvrages qui entrent dans le cadre exclusif d'une mission d'étude géotechnique de conception phase projet.

Le respect de la norme est-il obligatoire ?

Le respect d'une norme NF n'est pas obligatoire. En revanche signer un contrat avec un prestataire qui la respecte revient tacitement à la respecter sauf à décharger le prestataire de ces engagements et responsabilités contractuelles.

Toutes les missions sont-elles obligatoires ?

La norme indique que toutes les missions doivent être réalisées, ce qui dans les faits est d'ailleurs toujours le cas, mais pas toujours par le géotechnicien. Ainsi, si ce n'est pas le géotechnicien qui rédige les pièces écrites, approuve les plans de l'entreprise et suit les travaux par exemple, ce sont ceux qui se sont substitués à lui qui ont de fait réalisé les missions correspondantes. Il appartient donc de vérifier dans ce cas que ces intervenants ont la compétence et les assurances pour réaliser ces missions.

Nous sommes à la disposition du lecteur pour apporter toutes les précisions nécessaires pour la bonne compréhension de ces missions. Un extrait des missions est fourni en annexe.

CONDITIONS D'EXPLOITATIONS DU PRÉSENT RAPPORT

Il s'agit d'investigations géotechniques qui ne peuvent, en aucun cas, détecter d'éventuelles pollutions des sols.

L'exploitation et l'utilisation de ce rapport doivent respecter les "conditions d'exploitation et de validité des études de sols" décrites en annexe.

Le maître d'ouvrage devra nous informer de la DROC (date réelle d'ouverture de chantier), et faire réactualiser le présent rapport en cas de modification du projet ou d'ouverture du chantier plus de 2 ans après la date du présent rapport.

SCAR	113166	28	G2 PRO	R. CAMY	08/10/2014	Défini
Appré	N° dossier	N° plan	Niveau	Intervenant	Date	Stat

2.2. DOCUMENTS UTILISÉS POUR LA RÉDACTION DE L'ÉTUDE

Les documents suivants nous ont été transmis pour la réalisation de la présente étude :

- Documents Phase DCE :
 - 01 – Plan de masse, daté du 30/01/2024
 - 02 – Plan du Sous-sol -1, daté du 11/03/2024
 - 03 – Plan du RDC, daté du 11/03/2024
 - 04 – Plan du 1^{er} étage, daté du 11/03/2024
 - 05 – Plan du 2^{ème} étage, daté du 30/01/2024
 - 06 – Plan du 3^{ème} étage, daté du 30/01/2024
 - 07 – Plan du 4^{ème} étage, daté du 30/01/2024
 - 08 – Plan du 5^{ème} étage, daté du 30/01/2024
 - 09 – Plan du 6^{ème} étage, daté du 30/01/2024
 - 10 – Plan des combles et toiture, daté du 30/01/2024
 - 11 – Coupe 1, daté du 30/01/2024
 - 12 – Coupe 2, daté du 11/03/2024
 - 13 – Coupe 3, daté du 30/01/2024
 - 14 – Coupe 4, daté du 30/01/2024
 - 15 – Façade, daté du 30/01/2024
- Plan topographique n°22052 daté du 05/02/2024
- Plan et épaisseurs des planchers, non daté
- Descentes de charges fournies par M25 le 13/03/2024
- Étude hydrogéologique NPHE, référencée n°125166 SI AIX 01a, version 1, daté du 03/09/2024 réalisée par SOLER IDE.

2.3. TRAVAUX EXÉCUTÉS – LIMITES DES MÉTHODES

Le relevé des coupes des sondages pressiométriques (de type destructif) a été réalisé en observant les remontées de cuttings (terrain détruit par l'outil de perforation et remonté en surface par la circulation de la boue de forage). Cette méthode est imprécise et ne permet pas une finesse de relevé d'un carottage. Le relevé des remontées de cuttings et les diagraphies instantanées correspondantes sont fournis en annexe.

Les sondages et les essais ont été réalisés par nos soins dans le cadre de la mission G2 AVP. Aucun sondage complémentaire n'a été réalisé au cours de la mission G2 PRO.

TYPE DE SONDAGE ET D'ESSAIS IN SITU	RÉFÉRENCE	PROFONDEUR
Sondage destructif Ø 63 mm avec essais pressiométriques	SP1	15 m + 10 essais pressiométriques
Équipement piézométrique	SP1	5 m
DATE DE RÉALISATION DE LA CAMPAGNE IN SITU : du 13 au 15 novembre 2023		

Compte tenu d'un refus de notre appareillage en subsurface, le sondage carotté prévu dans notre offre (G2AVP) n'a pas pu être réalisé. Par conséquent, les essais en laboratoire associés n'ont pas été exécutés.

Conformément à la réglementation en vigueur, les sondages ont tous été rebouchés en fin de campagne.

Remarque relative aux relevés piézométriques : Lorsque des piézomètres sont disponibles sur chantier (par exemple, dans le cadre d'un suivi piézométrique), nous prenons en compte ces mesures si elles nous sont communiquées. Dans le cas contraire, des mesures ponctuelles de niveau d'eau sont effectuées directement dans les trous de forage, avant leur obturation en fin de chantier. Sauf demande spécifique de la part du Maître de l'Ouvrage, qui doit alors faire la déclaration correspondante auprès de la Police de l'Eau, nous ne posons pas de piézomètre au sens strict du terme.

Remarque relative aux limites d'exploitation de cette étude :

- Ce rapport ne traite pas des VRD au sens large, ces études spécifiques restent du ressort de BET Spécialisés.
- Ce rapport ne traite pas de l'étude des grues de chantier et des grues mobiles qui devra être réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

2.4. IMPLANTATION ET NIVELLEMENT DE LA TÊTE DE SONDAGE

Compte tenu de l'impossibilité d'accès de notre matériel à la parcelle du projet, l'implantation du sondage a été réalisée par nos soins sur la voirie en fonction de la position des réseaux enterrés existants.

Le plan d'implantation est annexé au présent rapport.

L'altimétrie de la tête de sondage est donnée à titre indicatif.

Elle est extrapolée à partir du plan topographique à notre disposition. Seul un levé de géomètre peut fournir un calage précis de la tête de sondage. Si ce relevé montre une différence, le rapport devra être revu en conséquence.

Sondage	SP1
NGF extrapolé	18,8 m

3. CONTEXTE GÉOLOGIQUE ET GÉOTECHNIQUE

3.1. ÉTUDE DE SITE / SENSIBILITÉ

Le terrain se situe dans la ville de Nice (06 – Alpes Maritimes). Il est desservi par le Boulevard Pape Jean XXIII au n°13 et n°15.



Localisation du site (source : www.geoportail.gouv.fr)



Vue aérienne du site avec localisation du terrain

(Source : Google Earth)

Lors de notre investigation en novembre 2023, le site était occupé par deux maisons mitoyennes et individuelles de type R+1.

Le site était délimité par :

- Au Nord, au Sud et à l'Ouest, par des bâtiments de logements collectifs de type R+0 à R+6,
- À l'Est, par une voirie, le Boulevard Pape Jean XXIII

D'après les données IGN, la zone d'étude est relativement plane avec une altitude comprise entre +18 et +19 m NGF.

3.2. RISQUES NATURELS



Extrait de la carte géologique
(Source : www.infoterre.brgm.fr)

SITUATION GÉOLOGIQUE

D'après la carte géologique à l'échelle 1/50000 de MENTON-NICE, sous d'éventuelles remblais d'aménagement, le site est situé au droit d'une formation alluvionnaire récente et actuelle (Fy-z-X). Cette formation surmonte potentiellement des éboulis de pentes (E) reposant sur un substratum rocheux marneux et dolomitique (I1-2).

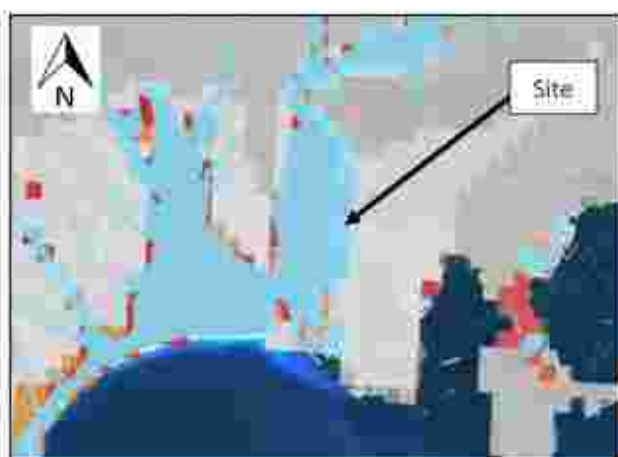


Extrait de carte de l'exposition au risque du phénomène de retrait/gonflement des argiles
(Source : www.georisques.gouv.fr)

RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La parcelle étudiée se situe dans une zone d'exposition forte vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

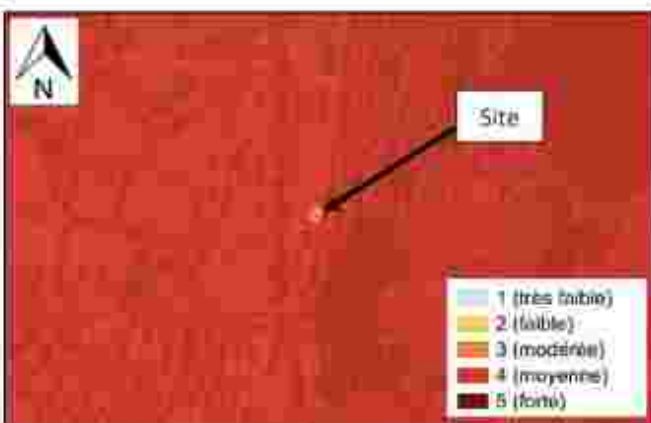
Ce risque est lié à la sensibilité des sols présents en surface qui ont été cartographiés par le BRGM.



Extrait de carte de l'exposition aux remontées de nappes
(Source : www.georisques.gouv.fr)

REMONTEES DE NAPPES

La parcelle étudiée se situe dans une zone non soumise aux remontées de nappe et située dans l'enveloppe approchée des inondations potentielles de cours d'eau et submersion marine de plus d'un hectare.



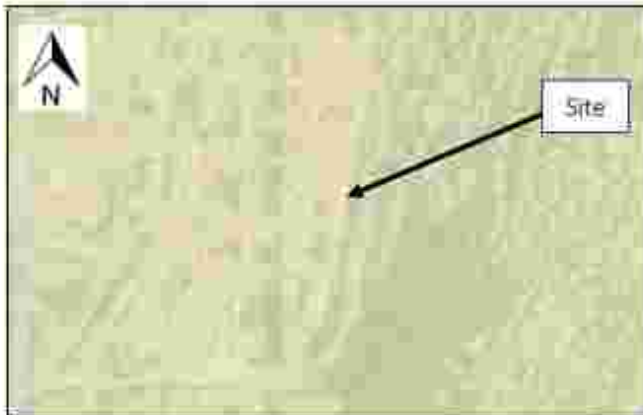
Extrait carte du zonage sismique
(Source : www.georisques.gouv.fr)

SISMICITÉ

D'après le zonage sismique de la France, le site étudié est classé en zone de sismicité 4 (aléa moyen).

Au stade actuel de nos investigations, les terrains au droit du projet devraient pouvoir être rattachés à la classe de sol A selon l'Eurocode 8.

Les sols fins peu consistants de recouvrement, s'ils sont saturés, pourraient être suspectés de liquéfaction en cas de sollicitations sismiques. A ce stade de nos sondages, et compte tenu de leurs bonnes caractéristiques mécaniques, les terrains d'assise du projet ne sont pas suspectés de liquéfaction.

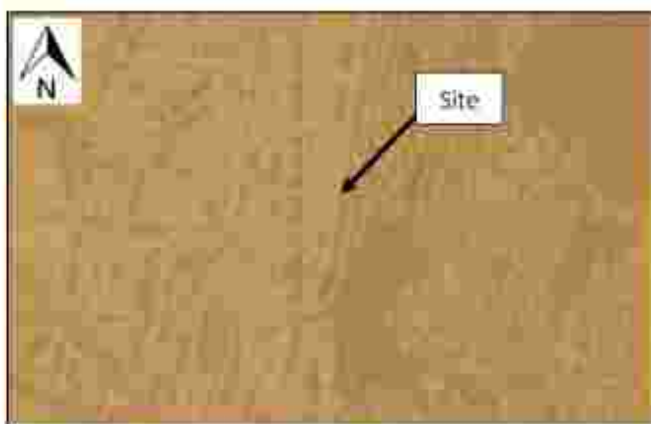


Extrait de carte de zone potentielle au risque radon
(Source : www.georisques.gouv.fr)

RADON

La commune est en zone potentiel de **catégorie 1** au risque de présence de radon.

Les recommandations et adaptations liées au risque radon ne fait pas partie de la présente mission.



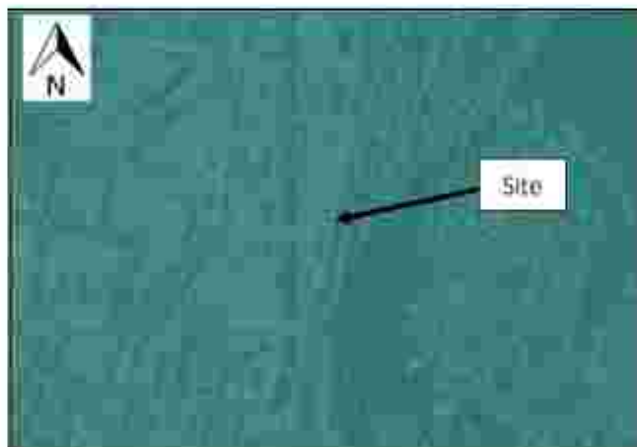
Extrait carte du zonage sismique
(Source : www.georisques.gouv.fr)

MOUVEMENT DE TERRAIN

D'après les données de www.georisques.gouv.fr, aucun mouvement de terrain, n'est référencé à moins de 500 m de la zone d'étude.

Cependant, la commune fait partie d'une zone présentant des mouvements de terrain non localisés.

Pour rappel, la détection de mouvement de terrain ne fait pas partie de la présente étude.



Extrait carte des mouvements de terrain référencés
(Source : www.georisques.gouv.fr)

CAVITÉ

D'après les données de www.georisques.gouv.fr, aucune cavité naturelle et/ou anthropique n'est référencé à moins de 500 m de la zone d'étude.

Cependant, la commune fait partie d'une zone présentant des cavités non localisées.

Pour rappel, la détection de cavité naturelle et/ou anthropique ne fait pas partie de la présente étude.



3.3. NATURE DES SOLS / PROPRIÉTÉS MÉCANIQUES

La campagne de reconnaissance effectuée en mission GZAVP a permis de mettre en évidence la suite lithologique suivante au droit de nos sondages :

Horizon n°1 : Remblais

Il s'agit de remblais composés principalement d'argiles graveleuses, quelques blocs, de couleurs marron à jaunâtre.

Cet horizon H1 a été observé depuis la surface jusqu'aux profondeurs suivantes au droit de notre sondage :

Sondage	SP1
Base estimée (m/TN)	≈ 2,20
Base estimée (m NGF)	≈ +16,6

Rappelons que par nature, la couche supérieure de remblais peut présenter des variations brutales d'épaisseur et/ou de nature ou des sur-profondeurs localisées ; en particulier :

- À proximité des bâtiments mitoyens (*fondations, structures enterrées*),
- Au niveau des réseaux, fosses ou cuves enterrés (*démolis ou existants*),
- Au droit d'anciennes constructions,
- Au voisinage des sous-sols actuels où l'on ne peut exclure des zones talutées par endroits.

1 essai pressiométrique a été réalisé au sein de cet horizon :

- Pression limite p_l : supérieur à 0,3 MPa
- Module pressiométrique E_M : 4,1 MPa

Horizon n°2 : Colluvions

Il s'agit d'une formation potentiellement composée de graves dans une matrice sablo-argileuse de couleur marron.

Cet horizon a été observé sous l'horizon H1 jusqu'aux profondeurs suivantes au droit de notre sondage :

Sondage	SP1
Base estimée (m/TN)	≈ 4,50
Base estimée (m NGF)	≈ +14,3

1 essai pressiométrique a été réalisé au sein de cet horizon :

- Pression limite p_l : supérieur à 3,3 MPa
- Module pressiométrique E_M : 345,1 MPa

Horizon n°3 : Substratum

Il s'agit du substratum local, potentiellement dolomitique de couleur beige à blanchâtre.

Cet horizon a été observé sous l'horizon H2 jusqu'aux profondeurs suivantes au droit de notre sondage :

Sondage	SP1
Base estimée (m/TN)	> 15,8
Base estimée (m NGF)	< +3,0

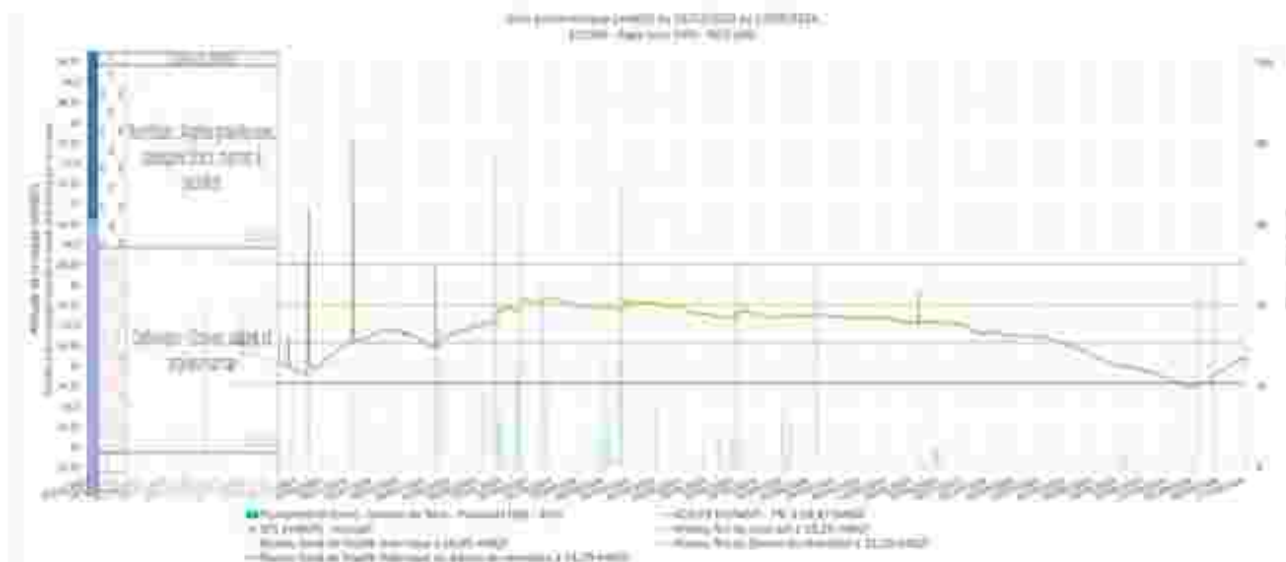
8 essais pressiométriques ont été réalisés au sein de cet horizon :

- Pression limite p_l : supérieur à 3,8 MPa
- Module pressiométrique E_M : entre 344,2 et plus de 500 MPa

3.4. EAU PHRÉATIQUE

Un piézomètre a été installé lors de la campagne de reconnaissance de sol dans le cadre de l'étude G2AVP au droit du sondage SP1. Un suivi piézométrique à l'aide de capteurs enregistreurs automatiques, prévu dans le cadre de la mission G2AVP, est en cours.

Un relevé des données piézométriques entre le 15/12/2023 et le 05/07/2024 a été effectué (courbes ci-dessous).



Courbes des données piézométriques et pluviométriques entre le 15/12/2023 et le 05/07/2024

Les données piézométriques révèlent, depuis le début du suivi jusqu'à mi-février, des pics marqués d'augmentation et de diminution abruptes du niveau d'eau coïncidant avec les précipitations. Hormis ces pics, le niveau d'eau fluctue entre +14,9 et +15,85 m NGF.

Les pics de fluctuations du niveau d'eau en début de suivi peuvent être associés selon nous à une anomalie issue d'une mauvaise étanchéité en tête du piézomètre. En effet, le piézomètre étant positionné au niveau du caniveau, lors de forts épisodes météorologiques, les eaux peuvent stagner et pénétrer au sein du piézomètre.

L'étude hydrogéologique NPHE, menée par SOLER IDE, a permis de déterminer les niveaux d'eau caractéristiques suivants :

Piézomètres		SP1:
Terrain naturel piézomètre (mNGF)		18,87
Niveau d'eau médian (mNGF)		15,6
Battement local de la nappe, B_L (m)	B_L^{10} décennal	0,8
	B_L^{50} cinquantennal	1,1
	B_L^{100} centennal	1,2
Battement régional de la nappe, B_R (m)		0,5
Influence d'une onde de crue, Φ (m)	Décennal	0,05
	Cinquantennal	0,25
	Centennal	0,3
Niveaux caractéristiques (mNGF)	Décennal	17,0
	Cinquantennal	17,5
	Centennal	17,6

	Cotes (mNGF)	Arrêt de 50 % pompages R=0,5	Arrêt de 100 % pompages R=1
Niveau caractéristique EH	17,5	18,0	18,5
Niveau centennal EE	17,6	18,1	18,6

* D'après le PPRI du Paillon datant de 1999, en cours de révision, la zone d'étude est localisée dans le lit majeur du Paillon. Le secteur est donc susceptible d'être inondé lors d'événements rares, d'occurrence centennale à millénaire.

Ces calculs sont faits dans les conditions actuelles non pérennes sur site, avec un suivi piézométrique d'une durée d'environ six mois. Des marges sécuritaires ont été prises, notamment à cause d'une suspicion de l'influence des pompages dans les sous-sols voisins, et de nouvelles estimations pourraient être effectuées avec de nouvelles données.

3.5. CONTEXTE SISMIQUE

3.5.1. DONNEES PARASISMIQUES REGLEMENTAIRES

Selon l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », les principales données parasismiques figurent dans le tableau suivant :

Zone sismique de la commune	4 – aléa moyen
Accélération maximale de référence d'un sol de type rocheux a_{gr} (m/s^2)	1,6
Catégorie d'importance de l'ouvrage*	II*
Coefficient d'importance γ_I	1,0
Accélération nominale correspondante $a_g = a_{gr} \cdot \gamma_I$ (m/s^2)	1,6
Classe de sol des formations principales du site	A**
Paramètre de sol S	1,0
Accélération maximale en surface $A_{gr} = A_g \cdot S$ (m/s^2)	1,6

* : à confirmer par le Maître d'Ouvrage

** : déterminé à partir des sondages réalisés

Les règles de construction définies à l'article 4 de l'arrêté du 22 octobre 2010 s'appliquent pour les catégories d'ouvrages II et en zone de sismicité modérée.

3.5.2. LIQUEFACTION DES SOLS

Les sols fins peu consistants de recouvrement, s'ils sont saturés, pourraient être suspectés de liquéfaction en cas de sollicitations sismiques. A ce stade de nos sondages, et compte tenu de leurs bonnes caractéristiques mécaniques, les terrains d'assise du projet ne sont pas suspectés de liquéfaction.

3.6. SYNTHÈSE GÉOTECHNIQUE

A ce stade de nos investigations, nous proposons de retenir le modèle géotechnique suivante :

Horizon	Base (m NGF)	Valeurs pressiométriques retenues	
		p_1 (MPa)	E_m (MPa)
Horizon n°1 : Remblais	+ 16,5	0,3	4
Horizon n°2 : Colluvions	+ 14,3	3,0	345
Horizon n°3 : Substratum	< + 3,0	> 5	450

4. PROJET

4.1. CONSTRUCTIONS ENVISAGÉES

4.1.1. CATÉGORIE D'OUVRAGE

Le projet pourrait être classé selon l'Eurocode 7 dans les catégories suivantes :

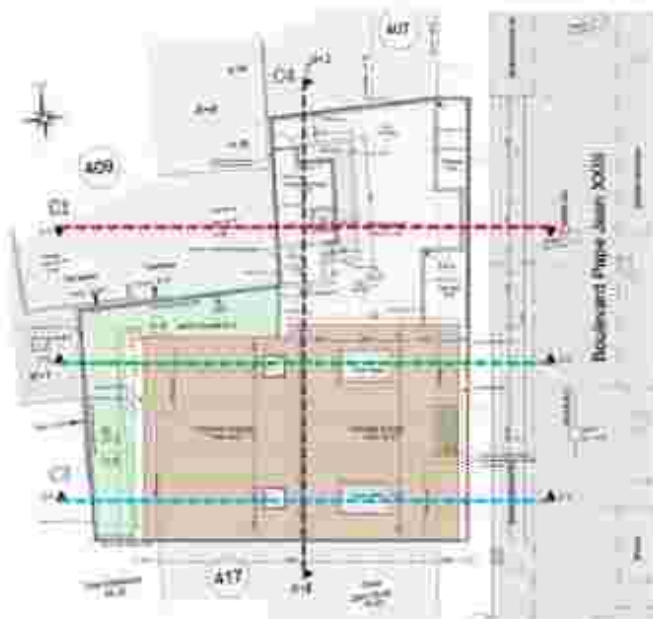
Catégorie géotechnique	2	Ouvrages classiques et fondations sans risque, condition de terrain et chargements exceptionnels
Classe de conséquence	CC2	Effets modérés sur les personnes ou les constructions avoisinantes
Catégorie de durée d'utilisation	4	50 ans - structure courante de génie civil et de bâtiment

La complexité d'un projet est à fixer par le Maître d'ouvrage ou son représentant avant le début des études. Elle est à préciser le cas échéant au fur et à mesure de leur avancement.

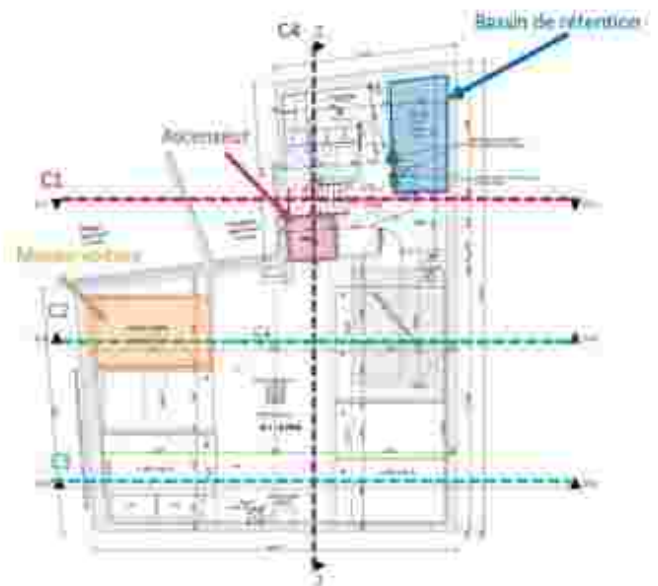
4.1.2. CONTENU ARCHITECTURAL

D'après les informations fournis par le client, le projet consiste en :

- la démolition des existants ;
- la construction d'un bâtiment de logements collectifs de type R+6 reposant sur un niveau de sous-sol.



Plan de masse du projet



Plan du sous-sol (R-1)



Le projet sera situé en limite de propriété sur l'ensemble de ses façades. Il sera mitoyen au Nord, Sud et Ouest.

Les cotes des niveaux bas prévus du projet sont les suivantes :

Niveaux	Cotes niveau-bas (NGF)	Cotes fond de fouille (m NGF)
Rez-de-chaussée	+ 19,11 m	-
Sous-sol	+ 16,26 m	+ 15,76 m
Bassin de rétention	+ 15,29 m	+ 14,79 m
Monte voiture	Non fourni – Hypothèse : + 15,29 m	Hypothèse : + 14,79 m
Ascenseur	Non fourni – Hypothèse : + 15,29 m	Hypothèse : + 14,79 m

Les hauteurs de terrassements sont estimées entre 2,5 m et 4,0 m.

SCAR	171316	28	CLPBD	R. CAUVY	18/10/2014	Défini
Approuvé	V. de la...	V. de la...	V. de la...	Relevé par	Date	Etat

4.1.3. DESCENTE DE CHARGE

Selon les Eurocode 0 (NF EN 1990) pour un bâtiment de catégorie A, les combinaisons d'actions sont :

ELS		ELU	
Caractéristique	G + Q	Durable et transitoire	1,35 G + 1,5 Q
Quasi-permanent	G + 0,3 Q	-	-

Les cas de charges étudiées dans le cadre de cette étude sont les suivants :

N° Semelle	Surface (L x H) (cm)	ELS Caractéristique (kN) G + Q
Filante 1	50 x 30	250
Filante 2	60 x 30	300
Filante 3	75 x 30	375
Filante 4	95 x 30	475
Filante 5	110 x 55	550
Filante 6	120 x 40	600
Filante 7	170 x 55	850
Filante 8	200 x 65	1000
Filante 9	240 x 75	1200

Les combinaisons d'action ont été étudiées par nos soins en fonctions des efforts G+Q (ELS Caractéristique) transmis par le bureau d'études.

Les descentes de charges au séisme ne nous ont pas été transmises.

L'ensemble des combinaisons d'actions devra être vérifié en phase exécution pour les efforts verticaux et horizontaux, dans le cadre de la mission G3 à la charge de l'entrepreneur.

Dans le cas où des longrines de répartition seraient mises en place pour reprendre les efforts horizontaux, elles devraient impérativement être coulées à pleine fouille.

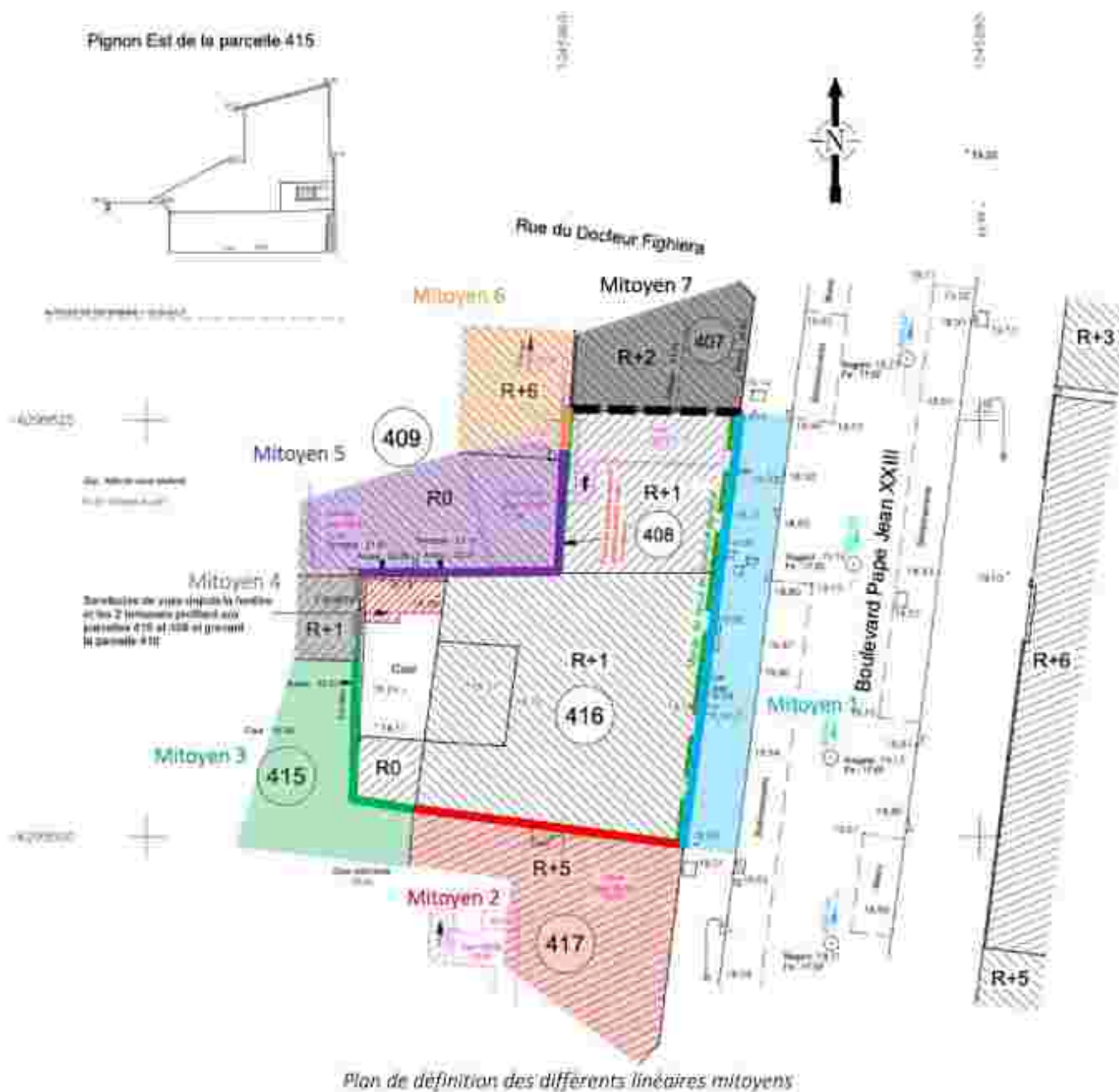
4.2. APPROCHE DE LA Z.I.G.

4.2.1. ZONE D'INFLUENCE GÉOTECHNIQUE

La zone d'influence géotechnique s'étend à environ 12 m autour du projet. L'ensemble des bâtiments mitoyers voisins ainsi que le boulevard Pape Jean XXIII et ses réseaux enterrés à proximité font partis intégrants dans la zone d'influence géotechnique.

4.2.2. DÉFINITIONS DES DIFFÉRENTS LINÉAIRES MITOYENS

Le projet comporte les mitoyens suivants :



Linéaire	Nature du mitoyen	Altitude au sol (NGF)
Mitoyen 1	Boulevard Pape Jean XXIII + réseaux enterrés	+15,10 m
Mitoyen 2	Bâtiment R+5 + cave	+16,81 m
Mitoyen 3	Cour intérieur	+18,50 m
Mitoyen 4	Bâtiment R+1	Non reconnu
Mitoyen 5	Bâtiments RDC + R-1	+15,96 m
Mitoyen 6	Bâtiment R+6	+16,59 m
Mitoyen 7	Bâtiment R+2, présence de sous-sol non déterminé	Non reconnu

4.2.3. RECONNAISSANCE DES FONDATIONS MITOYENNES

Avant tout travaux, il conviendra de faire réaliser des reconnaissances au niveau de l'ensemble des fondations mitoyennes existantes (hormis le mitoyen I correspondant au boulevard) façon à vérifier :

- La présence éventuelle de niveaux enterrés et, si oui, leur profondeur,
- Le type de fondation (semelle, puits, pieux, radier),
- Le niveau d'assise,
- La nature précise du sol d'assise,
- La géométrie de ces fondations et, en particulier, les débords extérieurs.

5. TERRASSEMENT ET SOUTÈNEMENT

5.1. CONTEXTE

Les cotes des fonds de fouilles sont de 15,76 m NGF pour le sous-sol et 14,79 m NGF pour le bassin de rétention, la cage d'ascenseur et le monte-voiture. Les terrassements en déblais conduiront à la réalisation d'une fouille d'environ 3,2 à 4,3 m de hauteur environ.

A ce stade de nos investigations les terrassements pour l'insertion du bassin de rétention, de la cage d'ascenseur et du monte-voiture devrait intercepter le niveau de nappe.

Concernant le projet actuel et d'après les plans en notre possession, le projet comporte des mitoyens immédiats sur l'ensemble de ses limites (rappel).

5.2. DÉLIMITATION DES DIFFÉRENTS LINÉAIRES À TRAITER

Nous identifions ci-dessous deux linéaires différents qui seront traités séparément.

Linéaire	Configuration / cotes niveau bas	Proposition technique
Linéaire 1	Voirie et mitoyens sans sous-sols	Paroi berlinoise
Linéaire 2	Mitoyen avec un niveau de sous-sol	Talutage provisoire par passes



Plan du sous-sol - délimitation des différents linéaires à traiter

5.3. RIPABILITÉ

Le terrassement au sein des remblais de l'horizon H1 pourra être réalisé à l'aide de matériels traditionnels. Le terrassement des colluvions de l'horizon H2 nécessitera la mise en œuvre d'un matériel de plus forte puissance, type pelle mécanique puissante voir ponctuellement un Brise-Roche Hydraulique par exemple. Concernant le substratum de l'horizon H3 ainsi que la présence d'anciens ouvrages ou fondations, les terrassements nécessiteront l'utilisation de matériel de forte puissance, type Brise-Roche Hydraulique par exemple.

Les terrains superficiels rencontrés contiennent des fines, par expérience sensibles à l'eau et qui pourraient s'avérer collantes lors de périodes pluvieuses.

De manière générale, les terrassements seront réalisés de façon à éviter tout désordre sur les ouvrages existants avoisinant. L'usage de matériel de forte puissance (BRH par exemple) devra faire l'objet d'une validation préalable vis-à-vis de l'environnement et du contexte du projet, afin de limiter la propagation des vibrations.

Dans ce cas, des mesures de vibration sur les structures existantes avoisinantes seraient nécessaires avec respect des seuils de tolérance fixés par la circulaire ministérielle de juillet 1986.

5.4. CONTEXTE HYDROGEOLOGIQUE

Compte tenu des niveaux caractéristiques des eaux, en phase provisoire, la fouille pour la réalisation du sous-sol ne recoupera pas le niveau de la nappe phréatique (EB = 15,6 m NGF) et, à ce titre, aucune poussée d'eau n'est à considérer en phase provisoire. Néanmoins, il reste nécessaire de gérer les venues d'eau parasites (eau d'infiltration, écoulements temporaires) par des dispositifs appropriés comme :

- Des systèmes drainants provisoires ou pérennes.
- Des pompages appropriés.
- La mise en place de « pissettes » au travers des voiles.

Cependant, la fouille pour la réalisation du bassin de rétention ainsi que la fosse de l'ascenseur pourraient recouper le niveau de nappe. Un rabattement de nappe devra être envisagé (voir § 8.2).

En phase définitive, le niveau de nappe caractéristique (EH=18,5 m NGF) sera pris en compte. Les voiles enterrés périmétriques seront dimensionnés pour reprendre les poussées des terres et les poussées hydrostatiques. Un cuvelage leur sera associé (voir § 8.3).

5.5. LINEAIRE 1 : PROPOSITION DE PAROI MICRO-BERLINOISE

5.5.1. PRÉAMBULE

Sur ce linéaire, du fait de la configuration géologique, hydrogéologique et des infrastructures, nous proposons la mise en place d'une paroi micro-berlinoise.

Nous proposons de retenir un déplacement maximal de **15 mm** au total.

Une surcharge uniforme de **15 kPa** est prise en compte. Cette surcharge correspond aux circulations pouvant avoir lieu sur les routes longeant le projet.

5.5.2. GÉNÉRALITÉ ET MODÈLE DE TERRAIN

Généralités sur le principe de dimensionnement

Pour la justification des murs, il convient de respecter la norme d'application nationale de l'Eurocode 7 — NF P 94-281 « Murs » (Avril 2014).

SCAR	113166	28	CLPBD	R. CAMY	18/10/2014	Définif
Approb	V. deconv	V. plan	Vision	Révisé	Date	Etat

Pour la justification des écrans fichés, il convient de respecter la norme d'application nationale de l'Eurocode 7 — NF P 94-282 «Ecrans» (Mars 2009 + Amendement A1 de Février 2015).

Pour la justification des écrans cloués, il convient de respecter la norme d'application nationale de l'Eurocode 7 — NF P 94-270 «Remblais renforcés et massifs en sol cloué» (Octobre 2010).

Justification EC7

ELU STR : Vérification du moment de flexion dans le soutènement.

ELU GED : Vérification Butée Mobilisable/Butée Mobilisée - Vérification au glissement pour les murs. Vérification du glissement généralisé.

ELU GED : Vérification de la portance si l'élément est porteur.

ELS GED : Vérification de la déformée.

Les paramètres de sol retenus pour cette étude ont été déterminés à partir des données de la G2 AVP, ils devront être validés par le BET Géotechnique en charge de la mission G4. Ils sont résumés dans le tableau ci-après :

Couche de sol	Toit	γ	ϕ'	c'	p_1	E_s
-	m NGF	kN/m ³	°	kPa	MPa	MPa
H1 : Remblais	19	18	25	0	0,3	4,1
H2 : Colluvions	16,6	20	28	2	3,0	345
H3 : Substratum	14,3	22	5	35	5,0	500

5.5.3. PRISE EN COMPTE DE CIRCULATIONS D'EAU EN PHASE PROVISOIRE

Les terrassements ne devraient pas intercepter de nappe au sens strict du terme mais des circulations erratiques pourraient être rencontrées. Un pompage approprié pourra être mis en place afin d'assurer un fond de fouille sec et propre et permettre le bon déroulement des terrassements. Les eaux seront alors collectées en périphérie et évacuées en dehors de la fouille.

Les eaux d'infiltration devront également être drainées en phase chantier par la mise en place d'un géocomposite vertical de drainage relié à des barbacanes/pissettes. Le géocomposite doit être compatible avec le béton projeté.

5.5.4. CONSTITUTION DE LA PAROI

Le pré-dimensionnement a été effectué avec l'écran défini ci-dessous :

Tête de la paroi	Pied de la paroi	Fond de fouille	Profilé	Épaisseur du voile	Entraxe des pieux
m NGF	m NGF	m NGF		mm	m
19,1	13	14,8	Tube 139,7/10	50	1,5

Rappel sur l'exécution des profilés :

Les profilés seront mis en œuvre à l'aide d'une machine à micropieux, dans des forages de 200 mm de diamètre.

5.5.5. SYSTÈME DE BUTONNAGE

Le pré-dimensionnement a été effectué avec l'écran défini ci-dessous :

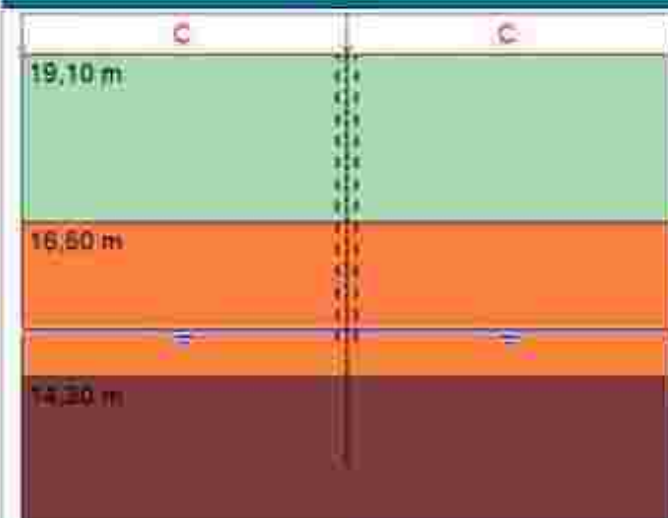
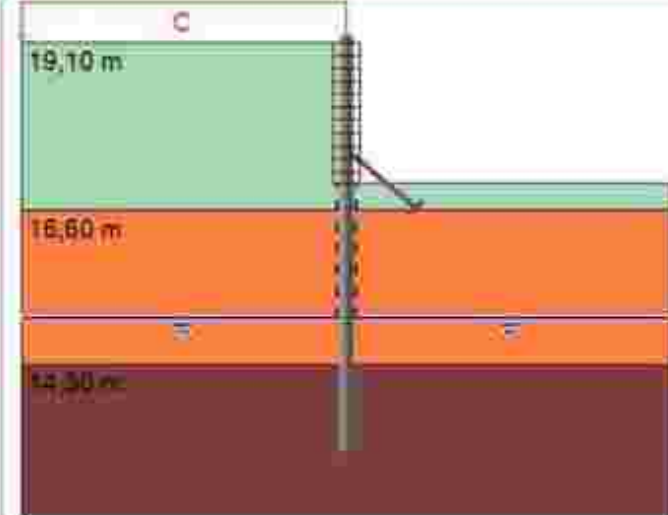
Afin de reprendre les efforts de poussée des terres, nous avons considéré la mise en œuvre d'un lit de butons en bois inclinés. Leurs caractéristiques prises en compte sont résumées ci-après :

Cote altimétrique NGF	Diamètre mm	Angle / écran	Longueur m	Espacement horizontal m	Raideur Axiale MN/ml
17,5	168.3/10	45	4,5	4	58

Des lierres sont évidemment à prévoir afin de permettre la transmission correcte des poussées de terre aux batteries de butons.

Dans les angles du projet, les butons obliques seront remplacés par des butons d'angles horizontaux.

5.5.6. PHASAGE DES CALCULS

Phase	Action
	<p>DÉBUT DE LA PHASE PROVISOIRE</p> <p>Création de l'écran (tête à 19,1 m NGF)</p> <p>Application de la poussée réduite</p> <p>Application de la surcharge de Caquot</p>
	<p>Excavation et blindage jusqu'à la cote 17 m NGF</p>



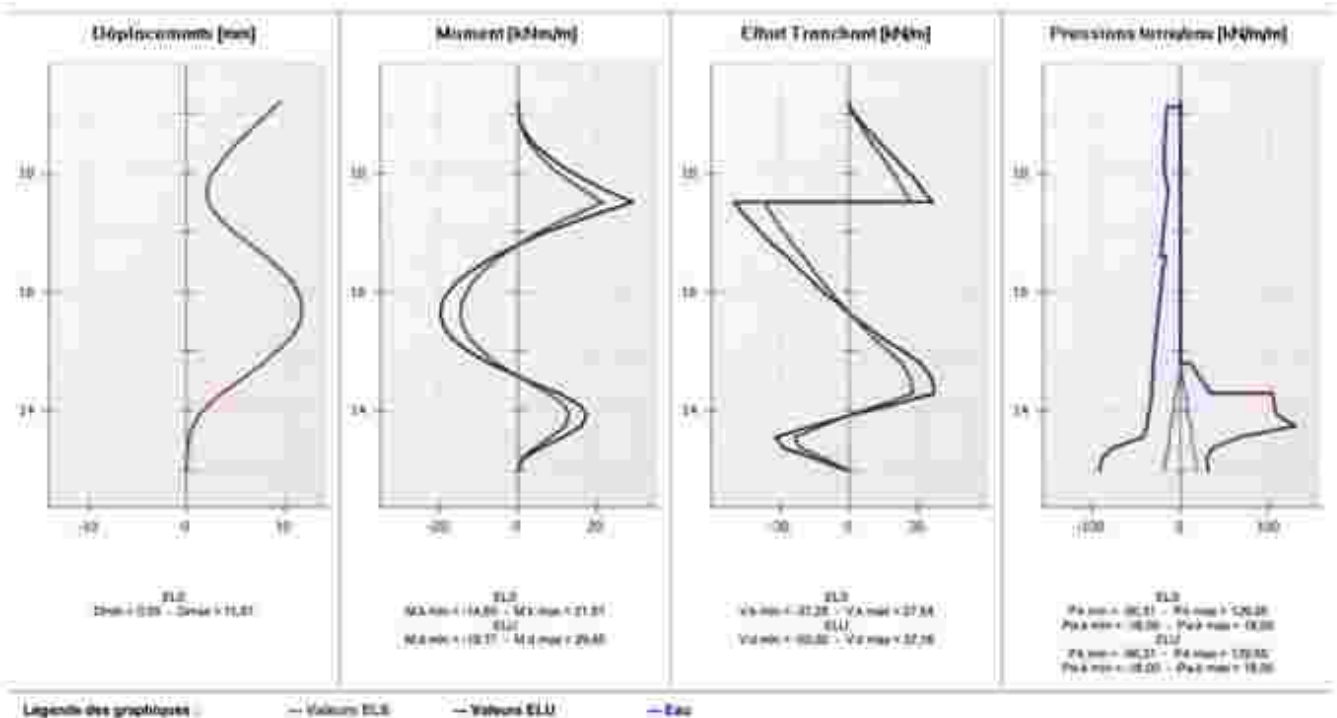
Il s'agit d'un phasage théorique qui sera confirmé dans le cadre de l'étude géotechnique G3 à la charge de l'Entreprise.

5.5.7. RÉSULTATS PRINCIPAUX DES CALCULS

- Résultats ELS

Le détail des calculs est fourni en annexe. En résumé on obtient :

PHASE	Déplac. en tête mm	Déplac. max mm	Moment max kNm/m	Tranch. max kN/m	Rapport butées	Buton 1 kN/m
1	11,47	11,47	10,19	-19,45	3,250	49,93
2	9,58	11,67	21,81	-37,28	1,419	90,80
Extrema	11,47	11,67	21,81	-37,28	1,419	90,80



Courbes de déplacement / sollicitation dans la paroi en phase fond de fouille

Le déplacement maximal de la paroi est estimé à 11,9 mm en ventre et est compatible avec l'environnement immédiat de la paroi.

5.5.1. MESURES DE SUIVI DES DÉPLACEMENTS À PRÉVOIR EN COURS DE CHANTIER

Afin de suivre le bon comportement de l'ouvrage en cours d'exécution, nous proposons à l'entreprise d'effectuer un suivi géométrique. Nous donnons ci-dessous un exemple d'installation de suivi adaptée :

Profil géométrique	Fréquence des relevés
2 cibles : Au-dessus et au-dessous de la ligne de butons	Un tous les 10 jours, à adapter en fonction du phasage du chantier et de la cinématique des mouvements.

Les valeurs seuils sont définies à :

Niveau de seuil	Mesures	Action préventive
Vigilance	80 % de la valeur de calcul	Augmentation de fréquence du suivi Préparation du niveau d'action suivant
Alerte	100 % de la valeur de calcul	Mise en place de renforcement structurel et suivi quasi journalier
Arrêt	120 % de la valeur de calcul	Remblaiement de la fouille

Remarque : ce paragraphe ne constitue pas une procédure « observationnelle » sensu stricto, mais un rappel des règles usuelles en matière de prévention de sinistres sur les ouvrages de soutènement.

5.6. LINÉAIRE 2 : TALUTAGE PROVISOIRE

5.6.1. PHASAGE

Le terrassement sur le linéaire 2 va entraîner la mise à nue des murs et fondations enterrées mitoyennes existantes non reconnues à ce jour. Afin d'éviter des poussées trop importantes sur les murs enterrés mis à nus lors des terrassements, nous recommandons d'adopter une méthodologie par passes.

Des fouilles de reconnaissance complémentaires pourront être menées préalablement au démarrage des terrassements dans ce secteur.

Il conviendra de suivre le phasage présenté ci-après :

- **Phase 0 :** Terrassement de masse à l'écart des constructions mitoyennes existantes.
- **Phase 1 :** Terrassements d'une banquette contre les murs existants en respectant une pente de **1H/1V** au sein des terrains du site et une banquette de 1 m en tête de talus. Cette pente pourra être adaptée par le géotechnicien de l'entreprise afin d'assurer la stabilité du talus. Les fondations peuvent être partiellement réalisées en fond de fouille.
- **Phase 2 :** Terrassement en déblais par passes alternées (méthode en « touche de piano »). Les dimensions des passes (largeur, hauteur) pourront être ajustées en fonction de la tenue des terrains selon les recommandations du géotechnicien de l'entreprise. Nous recommandons d'ores et déjà une largeur de 3 m maximum et une hauteur de 4 m maximum.

La durée d'ouverture des passes devra être limitée à 2 jours.

- **Phase 3 :** réalisation des nouvelles fondations.
- **Phase 4 :** réalisation des voiles béton coffrés contre les fondations mitoyennes existantes et mise en place d'un butonnage provisoire.

Toutes ces dispositions devront être étudiées en détail en phase d'exécution par l'entreprise dans le cadre de sa mission G3.

5.6.2. RECOMMANDATIONS PARTICULIERES PAR PASSES

Largeur de passe :

Les largeurs des passes seront à adapter en fonction du comportement réel des terrains et ouvrage mitoyens en place notamment au droit des ouvrages non reconnus lors des études géotechniques.

En cas d'incertitude sur la stabilité, il faudra remblayer les fouilles terrassées sans délais et nous prévenir immédiatement.

Fouille d'essai et protection des talus périphériques à l'ouvrage :

Avant la réalisation des travaux, nous recommandons la réalisation d'une fouille de terrassement de même hauteur que les futurs décaissements afin de vérifier de visu la stabilité des terrains et les ouvrages mitoyens conservés soumis à la poussée des terres à l'arrière. Cette fouille devra être laissée ouverte sur une durée minimale de 48h et sa stabilité étudiée par un géotechnicien dans le cadre de la mission de suivi géotechnique d'exécution G3 et G4.

Nous rappelons que l'entreprise devra prévoir une analyse détaillée des fronts de terrassement par un géotechnicien dans le cadre de sa mission G3 phase suivi. Par ailleurs, le maître d'ouvrage devra également prévoir la réalisation d'une mission de supervision d'exécution de type G4.

6. GÉOTECHNIQUE DES FONDATIONS

6.1. REPORT DE CHARGES / PROPOSITIONS DE FONDATIONS

6.1.1. CHOIX D'UN MODE DE FONDATION PAR SEMELLES

Pour un bâtiment reposant sur un niveau de sous-sol à +16,26 m NGF avec des parties à +15,29 m NGF, les fonds de fouille (+15,76 à +14,79 m NGF) seront constitués par les colluvions de l'horizon H2 (au droit de notre sondage).

Les résultats géomécaniques ont montré que les terrains des horizons H2 et H3 sont aptes à recevoir, un **mode de fondations superficielles par semelles isolées ou filantes**.

Les fondations devront être ancrées de 0,40 m au sein des premiers terrains compacts des horizons H2 ou H3.

Compte tenu de l'environnement actuel, cette étude est basée sur un seul sondage pressiométrique réalisé sur le boulevard Pape Jean XXIII. Après démolition des existants, il conviendra de réaliser des sondages complémentaires (destructifs et/ou pressiométriques par exemple) sur l'ensemble de la parcelle afin d'obtenir la cote des premiers terrains compacts capable d'accueillir les fondations.

Règles de l'art minimales :

La mise en œuvre des fondations doit au moins respecter les conditions suivantes :

- **Traversez** la totalité des terrains remaniés par les travaux de démolition et par les terrassements.
- **Ancrage** dans le terrain d'assise défini par l'étude géotechnique, en place et non remanié au minimum de 0,3 m pour les semelles filantes et isolées. La hauteur réelle de la fondation dépassera de la forme de la fondation et du chargement afin de permettre au projecteur Béton Armé d'appliquer « la méthode des bielles ».
- **Bétonnage** à pleine fouille au minimum sur les hauteurs définies et immédiatement après ouverture sur un support parfaitement sain, nettoyé à la main et si nécessaire recomposé (à la plaque vibrante ou au pied d'ameub).

6.1.2. REMARQUES GÉNÉRALES SUR LA CONCEPTION DES FONDATIONS

Dans le cadre des études d'exécution et pour toutes les fondations, il conviendra de vérifier les différents modes de rupture exposés dans la norme d'application.

Les éventuels rattrapages de niveau d'assise entre semelles consécutives se feront en adoptant une pente limitée à **3 (base) pour 2 (haut)**. Dans le cas d'une semelle filante, le rattrapage est assuré par redans respectant la même pente.

6.2. ÉLÉMENTS DE DIMENSIONNEMENT : CONTRAINTE ADMISSIBLE

Généralités sur le principe de dimensionnement

Pour la justification des fondations, il convient de respecter la norme d'application nationale de l'Eurocode 7 - NF P 94-261 « Fondations superficielles » (Juin 2013 + Amendement A1 de Février 2017). Nous présentons ci-après un pré-dimensionnement issu de la norme d'application Eurocode 7.

Pour le calcul de la portance aux ELS et aux ELS, on utilise la formule suivante :

$$R_{red} = \frac{A' \cdot q_{adm}}{\gamma_{R,d} \cdot \gamma_{R,c}}$$

Avec :

R_{red} : valeur de calcul de la résistance nette du terrain sous la fondation.
 A' : surface effective de la semelle. (Pour les exemples de pré-dimensionnement, nous retiendrons par défaut $A'=A$, soit un cas de chargement sans excentrement).

q_{adm} : résistance nette du terrain sous la fondation calculée selon la méthode pressiométrique.

Pour le calcul de la résistance nette du terrain, on utilise la méthode pressiométrique :

$$q_{adm} = k_p \cdot p_{le}^* \cdot i_{\delta} \cdot i_{\beta}$$

Avec :

k_p : facteur de portance

p_{le}^* : pression limite nette équivalente

i_{δ} et i_{β} : coefficients de réduction liés respectivement à l'inclinaison de la charge et à la proximité d'un talus.

Pour les exemples de pré-dimensionnement, nous retiendrons par défaut $i_{\delta} = i_{\beta} = 1$, soit un cas de chargement vertical et une semelle suffisamment éloignée d'un talus.

On notera que le calcul de portance est fonction de la forme de la fondation et des charges réelles apportées. Les résistances et les tassements fournis dans ce rapport sont donc estimés à partir de charges et de formes prises en hypothèses.

SCAR	17/11/16	DR	CLPBD	R. CAMY	18/10/2014	Défini
Appré	V. decon	R. Piron	Mocon	Révisé	Date	Etat

<p>γ_R (d) γ : coefficient de modèle (1,2 pour la méthode pressiométrique)</p> <p>$\gamma_{R,c}$: facteur partiel de résistance (ensemble R1)</p> <p>Détail des coefficients partiels de résistance (procédure Terrain Modèle)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>$\gamma_{R,c}$</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ELS caractéristiques et transitoires</td> <td>1,4</td> </tr> <tr> <td>ELS accidentelles</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>ELS caractéristiques</td> <td>2,3</td> </tr> </tbody> </table>		$\gamma_{R,c}$	ELS caractéristiques et transitoires	1,4	ELS accidentelles	1,2	ELS caractéristiques	2,3	<p>À l'ELS, les critères de déplacements et de portance sont vérifiés. La vérification de la portance permet notamment de limiter la charge transmise au terrain de manière à prévenir les phénomènes de fluage et de vérifier que le calcul de tassement a été réalisé dans une gamme de chargement acceptable (voir paragraphes 5.3 (2) (4) et 12.1 (3) de la norme d'application). Cette notion correspond au $R_{c, \text{A}}$ « limitation de la charge » reportée dans le tableau ci-dessous : c'est avec ce taux de travail ELS qui sont estimés les tassements.</p>
	$\gamma_{R,c}$								
ELS caractéristiques et transitoires	1,4								
ELS accidentelles	1,2								
ELS caractéristiques	2,3								

Justification EC7
ELS STR : calcul BA des semelles.
ELS GED : vérification portance, limitation de l'excentricité, Vérification du glissement de la semelle.
ELS GEO : vérification des tassements absolus et admissibilité des tassements différentiels.

Les semelles pourront être dimensionnées pour les charges verticales et centrées avec la contrainte maximale limitée suivante :

<p>$\sigma_{ELk} = 0,50 \text{ MPa}$ (charges verticales centrées)</p> <p>$\sigma_{ELd} = 0,82 \text{ MPa}$ (charges verticales centrées)</p>

Sous réserve du strict respect des préconisations indiquées dans le présent rapport tant au point de vue de la nature des sols d'assise que des règles de conception et d'exécution.

6.2.1. TASSEMENT ABSOLUS ET DIFFÉRENTIELS

Nous avons déterminé les tassements induit par les fondations à partir des cas de charge et dimensions des fondations proposées dans le §4.1.3, des données de sols présentées dans le §3.3 et de la contrainte donnée dans le paragraphe précédent :

Le tableau ci-dessous présentent les résultats obtenus par la méthode pressiométrique pour 2 types de fondations issues du plan de fondation. Les efforts ELS ont été réduits à partir de ce plan.

Cas étudié	Largeur B	Effort réduit ELS Caractéristique (kN/m)	Tassement (mm)
Filante 1	0,50 m	250	0,1
Filante 2	0,60 m	300	0,1
Filante 3	0,75 m	375	0,2
Filante 4	0,95 m	475	0,3
Filante 5	1,10 m	550	0,3
Filante 6	1,20 m	600	0,3
Filante 7	1,70 m	850	0,5
Filante 8	2,00 m	1000	0,6
Filante 9	2,40 m	1200	0,8

- On constate que les tassements théoriques totaux estimés sont globalement faibles (moins de 1 mm). En première approche, les problématiques de tassement différentiel sont vérifiées avec la géométrie actuelle (règle du $1/500^{ème}$ de la portée). Ce point sera à confirmer par le BET Structure en fonction des sens de portée.
- La contrainte retenue pour le dimensionnement des fondations à l'ELS de 0,5 MPa pour des charges verticales centrées est donc validée.
- Nous attirons l'attention de l'entreprise sur le fait que les calculs présentés correspondent à des estimations de tassements théoriques totaux ; cela suppose donc des conditions d'exécution parfaites (voir paragraphe suivant) au moment de la réalisation des fouilles de fondations. On doit considérer que les résultats de calcul de déplacement (tassement) ne donnent qu'une indication approchée de leur valeur réelle.

6.2.2. VERIFICATION DES EXCENTREMENTS

(L'excentricité des charges devra respecter les critères définis dans le §9.5 de la norme NF P 94-261.)

En l'absence d'efforts horizontaux, cette vérification n'a pas été faite à ce stade. Elle devra être réalisée lors du dimensionnement dans le cadre de la mission G3.

6.2.3. VERIFICATION AU GLISSEMENT

La vérification au glissement s'effectue conformément au § 10.1 de la norme NF P 94-261 selon la combinaison de charges à l'ELU Durable et transitoire.

En l'absence d'efforts horizontaux, cette vérification n'a pas été faite à ce stade. Elle devra être réalisée lors du dimensionnement dans le cadre de la mission G3.

6.3. PRÉCONISATIONS GÉNÉRALES D'EXÉCUTION

La réalisation des fondations devra respecter les conditions suivantes :

- Lors de l'ouverture des fouilles de fondations, on vérifiera la nature et l'homogénéité des terrains interceptés lors de la présente campagne de sondages. La profondeur réelle des fondations pourra varier en fonction d'aléas géotechniques non reconnus à ce stade des investigations.
- Les éventuels terrains médiocres (remblais, terre végétale, argile très molle, ...) ainsi que les éventuelles anciennes infrastructures existantes devront être traversés et remplacés par du gros béton.
- Une pente de 3H/2V devra être respectée pour les fondations se trouvant à proximité d'un talus ou d'un ouvrage existant.
- Chaque bloc d'ouvrage chargé différemment devra être impérativement désolidarisé.
- Les fondations seront coulées à l'avancement et sans délais pour éviter un remaniement des sols d'assise. Si le coulage est différé, un béton de propreté sera immédiatement coulé après terrassement afin de le protéger.
- Le fond de fouille sera propre, horizontal, sans eau ni retombées.
- Assainissement du fond de fouille si besoin (stagnation des eaux météoriques).
- Un encastrement des fondations d'au moins 0,50 m par rapport à la plus proche surface exposée aux intempéries devra être respecté afin de tenir compte de la garde hors-gel.

SCAR	DESIGN	DE	CLASSE	R. CIVIL	DATE	STAT
Agenc	N° dossier	N° plan	Niveau	Intégrité	Date	Etat

- Les parties d'ouvrage chargées différemment seront entièrement désolidarisées entre elles.
- Le projet sera désolidarisé des mitoyens existants. Par ailleurs, les fondations mitoyennes seront réalisées après avoir vérifié la géométrie des fondations existantes (profondeur, largeur et nature des terrains d'assise) de manière à éviter toute interaction entre les deux systèmes et définir, si nécessaire, les dispositions à mettre en place pour assurer la stabilité des infrastructures actuelles.
- Enfin, contre l'existant, on préférera un système de fondation par semelles isolées ou par semelles filantes perpendiculaires aux infrastructures mitoyennes, qui seront ouvertes puis immédiatement coulées par passes alternées (selon la technique dite « en touches de piano »), afin d'éviter tout désordre sur la construction actuelle.

7. NIVEAU BAS

La nécessité de couveler le sous-sol du projet conduit à la réalisation d'un plancher porté. Ce plancher servira de support au couvelage et sera dimensionné à la sous-pression.

8. PROTECTION CONTRE LES EAUX

8.1. GÉNÉRALITÉS

Quelques rappels

Dans la pratique, toutes les infrastructures des ouvrages enterrés sont potentiellement exposées à des venues d'eau :

- Soit par à l'action d'une nappe phréatique dont le niveau fluctue dans le temps.
- Soit par d'autres mécanismes débordement d'un fleuve, eaux d'infiltrations diverses : pluies, niveau enterré...

On appelle couvelage un revêtement d'imperméabilisation ou un revêtement d'étanchéité appliqué sur la structure interne ou externe de l'ouvrage potentiellement immergé par les mécanismes décrits plus haut et cela afin de le soustraire à la pénétration de l'eau.

En d'autres termes, le couvelage est l'addition d'une structure béton dimensionnée en conséquence et un revêtement d'étanchéité ou d'imperméabilisation décrit par le DTU 14.1. Les règles du Béton Armé définissent la quantité des aciers, leurs diamètres et leurs espacements pour la limitation de la fissuration dans le béton (on parle de fissuration préjudiciable ou très préjudiciable).

La quantité d'aciers dépend des pressions hydrauliques dans les ouvrages. Le calcul est réalisé sur la base du niveau de l'eau retenue par le maître d'ouvrage + 50 cm.

L'action de l'eau dépend de son niveau, on distingue selon l'Eurocode 0 et le DTU 14.1 (P11- 221 de novembre 2020) :

- Le niveau des plus basses eaux « EB » ou niveau quasi-permanent, correspond au niveau d'être dépassé pendant 50% du temps de référence.
- Le niveau des eaux fréquentes « EF », correspond au niveau d'être dépassé pendant 1% du temps de référence.
- Le niveau des hautes eaux « EH », ou niveau caractéristique correspondant à la période de retour de 50 ans.
- Le niveau exceptionnel et conventionnel de l'eau « EE », correspondant aux plus hautes eaux prévisibles ou niveau retenu pour l'inondation et qui donne les actions accidentelles.

On classe les ouvrages immergés selon leur type d'étanchéité :

- Ouvrages à structure relativement étanche pour lesquels il est admis un léger passage d'eau (moyenne annuelle < 500 cm³/m²) à débit contrôlé et éventuellement récupéré. Dans ce cas, c'est le béton par sa compacité et sa résistance qui s'oppose au passage de l'eau. On adjoint alors dans la masse du béton un adjuvant hydrofuge qui diminue la porosité du béton et limite les années d'eau. La qualité du béton, le ferrillage et la reprise des joints sont conformes au DTU 14.1.
- Ouvrages étanchés par un revêtement intérieur d'imperméabilisation (cristallisation...) ou d'étanchéité (résines spéciales encore peu courantes...). La qualité du béton, le ferrillage et la reprise des joints sont conformes au DTU 14.1. Dans les deux cas, et si le support ne se fissure pas, le revêtement empêche le passage de l'eau liquide mais seule l'étanchéité dispose d'un pare vapeur.
- Ouvrages étanchés par un revêtement extérieur d'étanchéité (couvilage par extrados), à base de produits plastiques, élastiques-plastiques ou élastiques. La qualité du béton, le ferrillage et la reprise des joints sont conformes au DTU 14.1.

Pour des ouvrages non concernés par la nappe et pour un simple usage de stationnement de véhicule, des pénétrations d'eau ne compromettent pas l'utilisation des locaux. Dans ce cas, des géo-composites drainants peuvent être mis en place derrière les voiles contre-terre avec pour auxiliaire des barbacanes percées en pied de voiles et se déversant par des canettes internes dont l'exutoire final sera la fosse de relevage des eaux de parking.

8.2. NIVEAUX D'EAU DE RÉFÉRENCE

Nous rappelons ici les conclusions de l'étude hydrogéologique réalisée par SOLER IDE sous la référence SI AIX 125166 D1a :

EB (quasi permanent)	15,6 m NGF
EH (caractéristique)	18,5 m NGF
EE (accidentel)	18,6 m NGF

Dans cette configuration, nous retiendrons pour la phase provisoire du chantier le niveau de nappe quasi permanent (EB) et pour la phase définitive le niveau de nappe caractéristique (EH).

8.3. PRÉCONISATIONS EN PHASE PROVISOIRE DE CHANTIER

8.3.1. TERRASSEMENT DU NIVEAU R-1 :

Les terrassements concernant le niveau de sous-sol ne devraient pas recouper de niveaux de nappes ni de circulations d'eaux souterraines. Cependant, les terrassements généraux peuvent rencontrer quelques venues d'eau liées à des circulations erratiques non détectées au cours de nos investigations.

Des pompages de surface seront à prévoir afin de récupérer les eaux météoriques et assainir les fouilles. Le fond de fouille sera dressé avec une légère pente et équipé de dispositifs de drainage afin de réaliser la totalité des infrastructures dans les meilleures conditions.

8.3.2. TERRASSEMENT DES SURPROFONDEURS :

Le fond de fouille du bassin de rétention, de la cage d'ascenseur et du monte-voiture (considéré à la cote 14,79 m NGF) recoupera la nappe phréatique en étiage sur environ 0,80 m ce qui nécessitera donc la mise en place d'un rabattement de nappe.

Cette opération est encadrée par un contexte administratif strict. Nous recommandons la réalisation d'un Dossier Loi sur l'Eau qui permet de préciser la faisabilité du rabattement, l'ordre de grandeur des débits attendus et les possibilités d'exhaure.

L'amplitude du rabattement devra être suffisante pour assurer un niveau de terrassement général hors d'eau afin de réaliser la totalité des ouvrages géotechniques dans les meilleures conditions.

A ce stade du projet, aucun débit d'exhaure en phase chantier n'a été estimé. Seule la réalisation d'un essai de perméabilité (à minima) ou d'un essai de pompage permettront d'estimer ce débit.

En fonction du débit de pompage estimé au sein d'une étude hydrogéologique spécifique, la solution de pompage la plus adéquate sera détaillée.

8.4. PRÉCONISATIONS EN PHASE SERVICE

Le sous-sol étant concerné par la nappe phréatique et ses remontées potentielles (voir *paragraphe 8.2*), la mise en place d'un cuvelage est ici préconisée (les types de protection sont définis dans les « Généralités » *paragraphe 8.1*).

La conception et la réalisation du cuvelage seront conformes aux DTU 14.1.

Le cuvelage doit avoir une structure support (*plancher béton, paroi micro-berlinoise, voiles contre-terre...*).

Le sous-sol sera cuvelé jusqu'à la référence de protection souhaitée. Il est rappelé qu'au-delà de cette cote, le sous-sol est réputé inondable. Si $E < EE$, les sous-pressions sont à calculer avec $E + 0,50$ m.

Le degré de protection souhaité des parties enterrées conformément au DTU 14.1, appartient à l'équipe de conception.

Si le poids des ouvrages est insuffisant pour compenser la sous-pression hydrostatique, il conviendra de réaliser des ancrages (*micropieux*) afin de reprendre les efforts de sous-pression.

9. OBSERVATIONS

Compte tenu de la réalisation d'un seul sondage pressiométrique au niveau de la voirie, après démolition des existants, il conviendra de réaliser les investigations complémentaires suivantes :

- Des sondages pressiométriques sur l'ensemble de la parcelle ou à la pelle mécanique pour confirmer la cote des premiers terrains compacts aptes à accueillir les fondations, pour confirmer les valeurs des caractéristiques mécaniques de l'horizon H2,
- Des fouilles de reconnaissance des fondations de l'ensemble des mitoyens.

Par ailleurs, nous recommandons également la réalisation d'un Dossier Loi sur l'Eau afin de déterminer la faisabilité du rabattement, l'ordre de grandeur des débits attendus et les possibilités d'exhaure.

Nous restons à la disposition du Maître d'Ouvrage pour tous renseignements complémentaires.

Le Contrôleur interne,
Maël BORFIGA

Le Responsable de l'étude,
Rémy CAVIN

10. ANNEXES

- MISSIONS GÉOTECHNIQUES selon la norme NF P 94-500

- PLAN D'IMPLANTATION DU SONDAGE de la G2AVP

- RÉSULTATS DU SONDAGE PRESSIOMÉTRIQUE de la G2AVP

- PRE-DIMENSIONNEMENT DE L'OUVRAGE DE SOLTÈNEMENT DU LINÉAIRE 3 (Réalisé avec le logiciel K-rea)

MISSIONS GÉOTECHNIQUES

L'enchaînement de chacune de ces missions d'ingénierie géotechnique (étapes 1 à 3) doit suivre les étapes de conception et de réalisation de tout projet pour contribuer à la maîtrise des risques géotechniques. Le maître d'ouvrage ou son mandataire doit faire réaliser successivement chacune de ces missions par une ingénierie géotechnique. Chaque mission s'appuie sur des données géotechniques pertinentes issues d'investigations géotechniques appropriées.

ÉTAPE 1 : ÉTUDE GÉOTECHNIQUE PRÉALABLE (G1)

Cette mission, comprenant deux phases, exclut toute approche des quantités, délais et coûts d'exécution des ouvrages géotechniques qui entre dans le cadre de la mission d'étude géotechnique de conception (étape 2). Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire.

Phase Étude de Site (ES)

Elle est réalisée en amont d'une étude préliminaire ou d'esquisse ou d'APS et permet une première identification des risques géotechniques d'un site.

- Faire une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisnants avec visite du site et des alentours.
- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Fournir un rapport donnant pour le site étudié un modèle géologique préliminaire, les principales caractéristiques géotechniques et une première identification des risques géotechniques majeurs.

Phase Principes Généraux de Construction (PGC)

Elle est réalisée au stade d'une étude préliminaire ou d'esquisse ou d'APS et permet de réduire les conséquences sur les futurs ouvrages des risques géotechniques majeurs identifiés en cas de survenance. Elle s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques pertinentes.

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Fournir un rapport donnant une synthèse des données géotechniques à ce stade d'étude (première approche de la ZIS, horizons porteurs potentiels, modes de fondations possibles, contraintes pour les terrassements et la création d'ouvrages enterrés, améliorations de sols possibles) ainsi que certains principes généraux de construction envisageables.

ÉTAPE 2 : ÉTUDE GÉOTECHNIQUE DE CONCEPTION (G2)

Cette mission, comprenant trois phases, permet l'élaboration du projet des ouvrages géotechniques et réduit les conséquences des risques géotechniques importants identifiés en cas de survenance. Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire et est réalisée en collaboration avec la maîtrise d'œuvre ou intégrée à cette dernière.

Phase Avant-projet (AVP)

Elle est réalisée au stade de l'avant-projet global. Elle s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques pertinentes.

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Fournir un rapport donnant les hypothèses géotechniques à prendre en compte au stade de l'avant-projet, les principes de construction envisageables (terrassements, soutènements, pentes et talus, fondations, assises des dallages et voiries, améliorations de sols, dispositions générales vis-à-vis des nappes et des avoisnants), une ébauche dimensionnelle par type d'ouvrage géotechnique et la pertinence d'application de la méthode observationnelle pour une meilleure maîtrise des risques géotechniques.

Phase Projet (PRO)

Elle est réalisée au stade du projet global. Elle s'appuie obligatoirement sur des données géotechniques pertinentes et suffisamment représentatives pour le site.

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Fournir un dossier comprenant la synthèse des hypothèses géotechniques à prendre en compte au stade du projet (valeurs caractéristiques des paramètres géotechniques en particulier), des notes techniques donnant les choix constructifs des ouvrages géotechniques (terrassements, soutènements, pentes et talus, fondations, assises des dallages et voiries, améliorations de sols, dispositions vis-à-vis des nappes et des avoisnants), certaines notes de calcul de dimensionnement, une approche des quantités et des valeurs seuils.

Phase DCE / AET

Elle est réalisée pour finaliser le Dossier de Consultation des Entreprises et assister le maître d'ouvrage pour l'établissement des Contrats de Travaux avec le ou les entrepreneurs retenus pour les ouvrages géotechniques.

- Établir ou participer à la rédaction des documents techniques nécessaires et suffisants à la consultation des entreprises pour leurs études de réalisation des ouvrages géotechniques (dossier de la phase Projet avec plans, notices techniques, cahier des charges particulières, cadre de bordereau des prix et d'estimatif, planning prévisionnel).
- Assister le client pour la sélection des entreprises, analyser les offres techniques, participer à la finalisation des pièces techniques des contrats de travaux.

ÉTAPE 3 : ÉTUDES GÉOTECHNIQUES DE RÉALISATION (G3 et G4, distinctes et simultanées)

ÉTUDE ET SUIVI GÉOTECHNIQUES D'EXÉCUTION (G3)

Se déroulant en deux phases interactives et indissociables, cette mission permet de réduire les risques géotechniques résiduels par la mise en œuvre à temps de mesures correctives d'adaptation ou d'optimisation. Elle est confiée à l'entrepreneur sauf disposition contractuelle contraire.

Phase Étude

- Définir si besoin un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Étudier dans le détail les ouvrages géotechniques : notamment établissement d'une note d'hypothèses géotechniques sur la base des données fournies par le contrat de travaux ainsi que des résultats des éventuelles investigations complémentaires, définition et dimensionnement (calculs justificatifs) des ouvrages géotechniques, méthodes et conditions d'exécution (phasages généraux, suivis, auscultations et contrôles à prévoir, valeurs seuils, dispositions constructives complémentaires éventuelles).
- Élaborer le dossier géotechnique d'exécution des ouvrages géotechniques provisoires et définitifs : plans d'exécution, de phasage et de suivi.

Phase Suivi

- Suivre en continu les auscultations et l'exécution des ouvrages géotechniques, appliquer si nécessaire des dispositions constructives prédéfinies en phase étude.
- Vérifier les données géotechniques par relevés lors des travaux et par un programme d'investigations géotechniques complémentaire si nécessaire (le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats).
- Établir la prestation géotechnique du dossier des ouvrages exécutés (DOE) et du dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO).

SUPERVISION GÉOTECHNIQUE D'EXÉCUTION (G4)

Se déroulant en deux phases indissociables, cette mission permet de vérifier la conformité des hypothèses géotechniques prises en compte dans la mission d'étude et suivi géotechniques d'exécution. Elle est à la charge du maître d'ouvrage ou son mandataire et est réalisée en collaboration avec la maîtrise d'œuvre ou intégrée à cette dernière.

Phase Supervision de l'étude d'exécution

- Donner un avis sur la pertinence des hypothèses géotechniques de l'étude géotechnique d'exécution, des dimensionnements et méthodes d'exécution, des adaptations ou optimisations des ouvrages géotechniques proposées par l'entrepreneur, du plan de contrôle, du programme d'auscultation et des valeurs seuils.


Phase Supervision du suivi d'exécution

- Par interventions ponctuelles sur le chantier, donner un avis sur la pertinence du contexte géotechnique tel qu'observé par l'entrepreneur (G3), du comportement tel qu'observé par l'entrepreneur de l'ouvrage et des avoisinants concernés (G3), de l'adaptation ou de l'optimisation de l'ouvrage géotechnique proposée par l'entrepreneur (G3).
- Donner un avis sur la prestation géotechnique du dossier des ouvrages exécutés (DOE) et du dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage (DIUO).

DIAGNOSTIC GÉOTECHNIQUE (G5)

Pendant le déroulement d'un projet ou au cours de la vie d'un ouvrage, il peut être nécessaire de procéder, de façon strictement limitative, à l'étude d'un ou plusieurs éléments géotechniques spécifiques, dans le cadre d'une mission ponctuelle. Ce diagnostic géotechnique précise l'influence de cet ou ces éléments géotechniques sur les risques géotechniques identifiés ainsi que leurs conséquences possibles pour le projet ou l'ouvrage existant.

- Définir, après enquête documentaire, un programme d'investigations géotechniques spécifique, le réaliser ou en assurer le suivi technique, en exploiter les résultats.
- Étudier un ou plusieurs éléments géotechniques spécifiques (par exemple soutènement, causes géotechniques d'un désordre) dans le cadre de ce diagnostic, mais sans aucune implication dans la globalité du projet ou dans l'étude de l'état général de l'ouvrage existant.
- Si ce diagnostic conduit à modifier une partie du projet ou à réaliser des travaux sur l'ouvrage existant, des études géotechniques de conception et/ou d'exécution ainsi qu'un suivi et une supervision géotechniques seront réalisés ultérieurement, conformément à l'enchaînement des missions d'ingénierie géotechnique (étape 2 et/ou 3).


 860, rue René Descartes
 Les Palmiers I - Bât F
 13 100 AIX-EN-PROVENCE

PLAN D'IMPLANTATION INVESTIGATIONS

N° Dossier : 125165

Nom Dossier : Création d'un bâtiment de logements de type R+6


Adresse : 13-15 Boulevard Pape Jean XXIII - 06300 Nice

Client : AZUR REALISATION

Date : novembre 2023

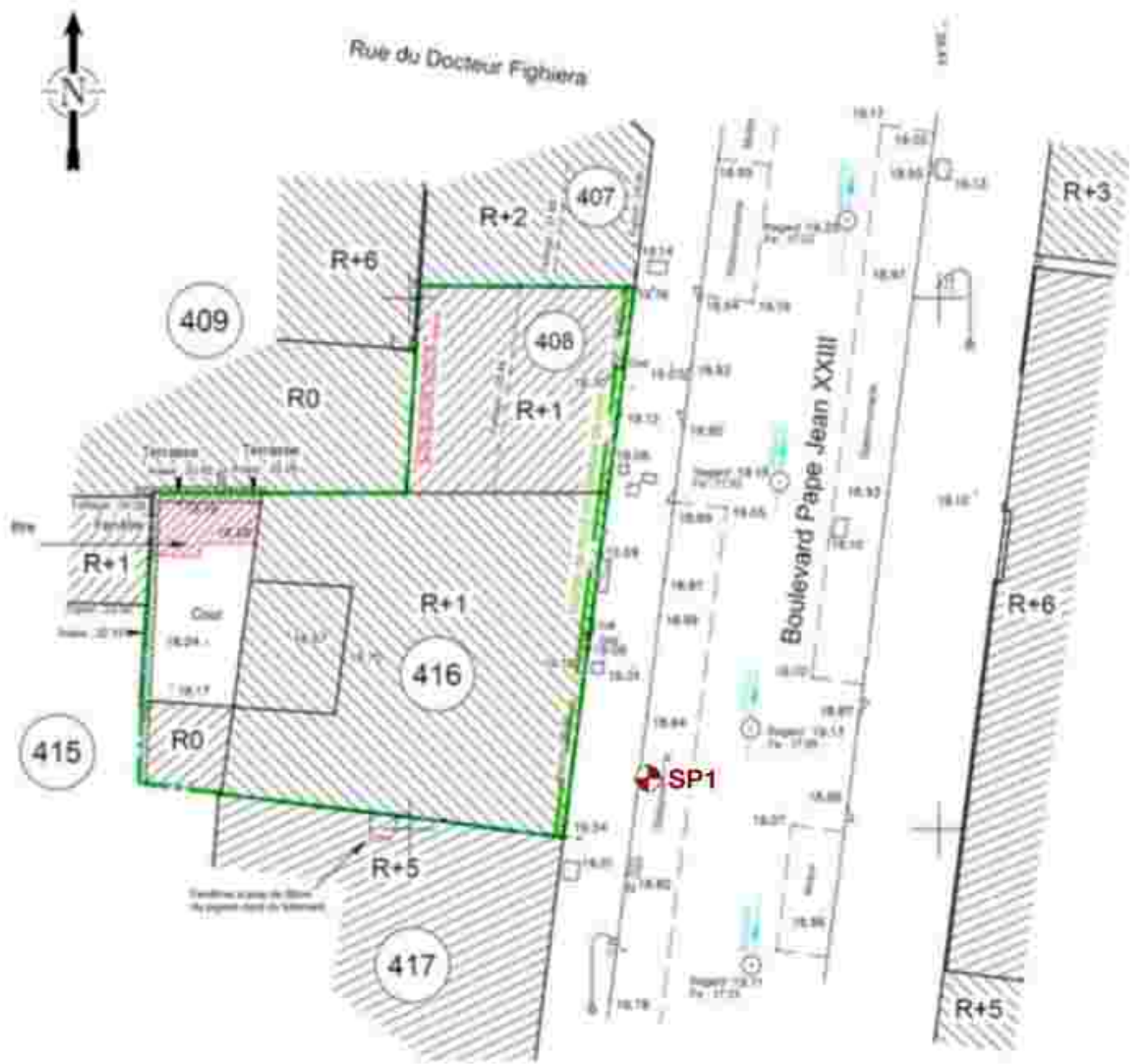
Mission : G2AVP

LÉGENDE

 Sondage pressiométrique



10 m





860, rue René Descartes
Les Palmiers I - Bât F
13 100 Aix-en-Provence

PLAN D'IMPLANTATION INVESTIGATIONS

N° Dossier : 125165

Nom Dossier : Création d'un bâtiment
de logements de type R+6


Adresse : 13-15 Boulevard Pape Jean
XXIII - 06300 Nice

Client : AZUR REALISATION

Date : novembre 2023

Mission : G2AVP



LÉGENDE

 Sondage piézométrique



10 m



		AFFAIRE 125166																	
v.4.0.31		NICE																	
DONNEES																			
GENERALITES :																			
Système d'unités :	Métrique (kg, km/h)	Niveau physique :	15,00 m																
Poids volumique de l'eau :	10,00 kN/m ³	Nombre d'itérations par phase de calcul :	100																
Pas de calcul :	0,20 m	Prise en compte moments 2 ordre :	oui																
Définition du projet :	Cours																		
CARACTERISTIQUES DES COUCHES DE SOL :																			
Couche	z	y	y'	φ	z	do	ko	kay	kpy	kd	kr	kaz	kpc	kh	dkh	δalp	δpjp	kay,min	P _{max}
[m]	[kN/m ²]	[kN/m ²]	[°]	[kN/m ²]	[kN/m ²]	[kN/m ²]								[kN/m ²]	[kN/m ²]				[kN/m ²]
Remblais	10,10	18,00	8,00	25,00	0,00	0,000	0,577	0,406	3,062	0,577	0,577	0,000	0,000	0,193	0	0,000	-0,200	0,100	10000,00
Chaussée	18,00	20,00	10,00	28,00	2,00	0,000	0,531	0,382	4,388	0,531	0,531	-1,200	-5,789	397237	0	0,000	-0,000	0,100	10000,00
Chaussée	14,30	22,70	12,00	5,00	16,00	0,000	0,913	1,000	1,000	0,913	0,913	1,833	2,808	232068	0	0,000	-0,000	0,100	10000,00
CARACTERISTIQUES DE L'ECRAN :																			
Secteur	z _{base}	EI	W																
[m]	[kN/m ²]	[kN/m ²]	[kN/m ²]																
1	13,00	1311	0,00																
Cote de la tête de l'écran : z ₀ = 19,20 m																			
		Calcul réalisé par : SOL CONSEIL																	



v.4.0.31

AFFAIRE 125166

NICE

DONNEES

BUTON	Phase	z _B [m]	K [kN/m ²]	F [kN/m]	q [°]
1	1	17,50	600k	0,00	45,00

SURCHARGE CAQUOT	Phase	Côté	a [m]	q [kN/m ²]
1	0	Droite	10,10	10,00
2	0	Gauche	10,10	10,00



Calcul réalisé par : SOL CONSEIL

ASSISTANTS

Assistant K0 :

Action	Nom Couche	φ [°]	β [°]	Roc	K0
Sol initial	Rembais	25,00	0,00	1,000	0,577
Sol initial	Colluvions	28,00	0,00	1,000	0,531
Sol initial	Dolomies	5,00	0,00	1,000	0,813

Assistant Kerisel & Absi, milieu pesant :

Action	Nom Couche	Coefficient	λ [°]	φ [°]	δ_{ij}	β_{ij}	Valeur
Sol initial	Rembais	kay	0,00	25,00	0,000	0,000	0,406
Sol initial	Rembais	kpy	0,00	25,00	-0,130	0,000	3,042
Sol initial	Colluvions	kay	0,00	28,00	0,000	0,000	0,360
Sol initial	Colluvions	kpy	0,00	28,00	-0,560	0,000	4,398
Sol initial	Dolomies	kay	0,00	5,00	0,000	0,000	1,000
Sol initial	Dolomies	kpy	0,00	5,00	-0,060	0,000	1,000

Assistant kac/kpc :

Action	Nom Couche	Coefficient	φ [°]	δ_{ij}	Valeur
Sol initial	Colluvions	kac	28,00	0,000	1,202
Sol initial	Colluvions	kpc	28,00	-0,080	5,703
Sol initial	Dolomies	kac	5,00	0,000	1,833
Sol initial	Dolomies	kpc	5,00	-0,060	2,008

Assistant kh, Balay :

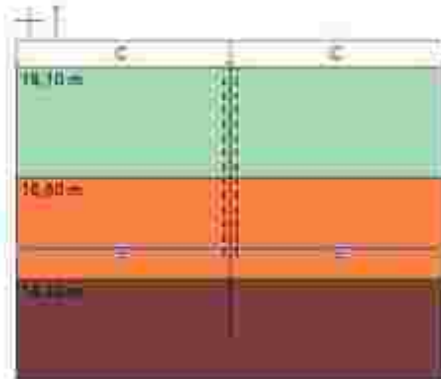
Action	Nom Couche	E_m [kN/m ²]	φ	λ [m]	k_h [kN/m ³]
Sol initial	Rembais	4700	0,250	2,90	8183
Sol initial	Colluvions	345100	0,330	2,90	597237
Sol initial	Dolomies	500000	0,670	2,90	332068

Assistant paroi composite, Profilé Métallique :

Action	Profilé	$\{1\}_E$ [kN/m ²]	$\{1\}_{eH}$ [m]	$\{1\}_d$ [mm]	$\{1\}_e$ [mm]	$\{1\}_i$ [cm ²]	$\{2\}_E$ [kN/m ²]	$\{2\}_d$ [mm]	EI [kN/m ²]
Etat initial	TUBELPROP 138.7/10	2,16+008	1,60	-	-	862	1E+007	60,00	1317

SYNTHESE PHASAGE

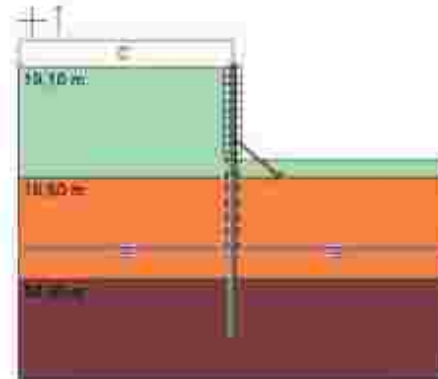
Phase initiale



Gauche

Droite

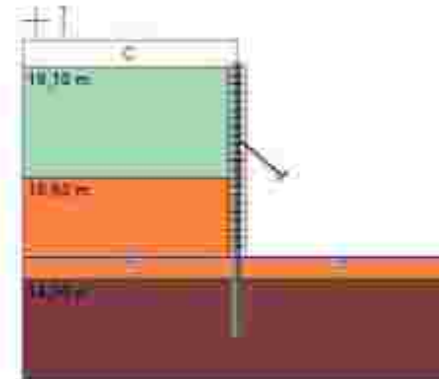
Phase 1 : Phase transitoire



Gauche

Droite

Phase 2 : Phase transitoire



Gauche

Droite

- Pousse totale
 z [m] = 19,10
 z_0 [m] = 14,80
 R = 1,000
 C = 1,000

- Surcharge de Caquot : (côté droit)
 z [m] = 19,10
 q [kN/m²] = 10,00

- Surcharge de Caquot : (côté gauche)
 z [m] = 19,10
 q [kN/m²] = 10,00

- Excavateur (côté droit)
 z [m] = 17,00

- Pose de blindage (Barrinon)
 z [m] = 17,00

- Mise en place du béton (côté droit) : (1)
 z_0 [m] = 17,00
 R [kN/m²] = 56218
 α [°] = 45,00
 P [kN/m] = 0,00

- Excavateur (côté droit)
 z [m] = 14,80

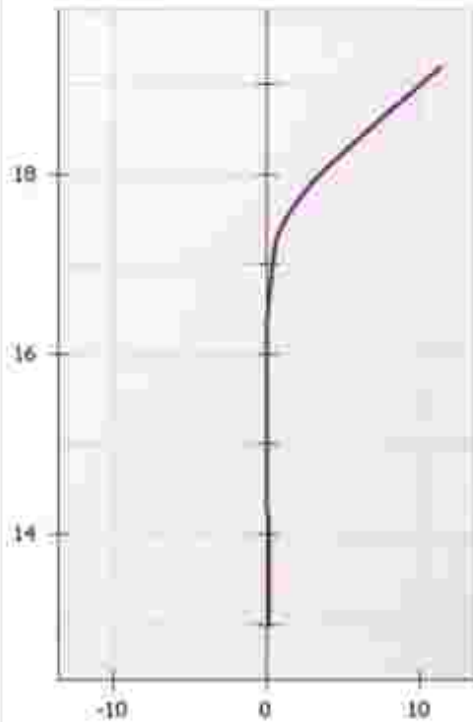
- Action hydraulique : (droite)
 z_0 [m] = 14,80

- Action hydraulique : (gauche)
 z_0 [m] = 14,80

- Pose de blindage (Barrinon)
 z [m] = 14,80

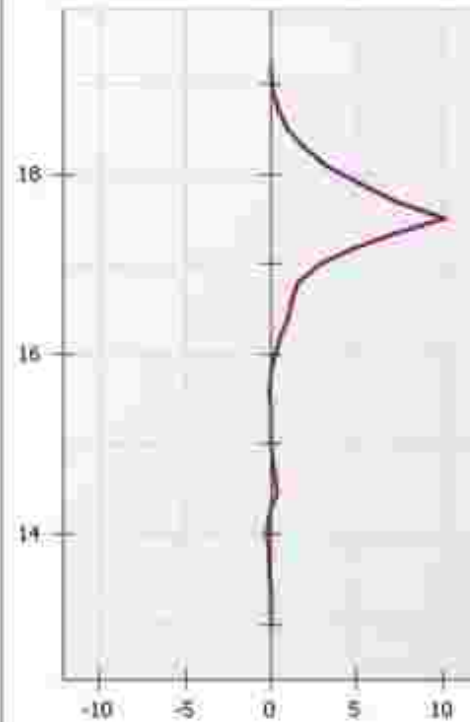
RESULTATS (Phase 1)

Déplacements [mm]



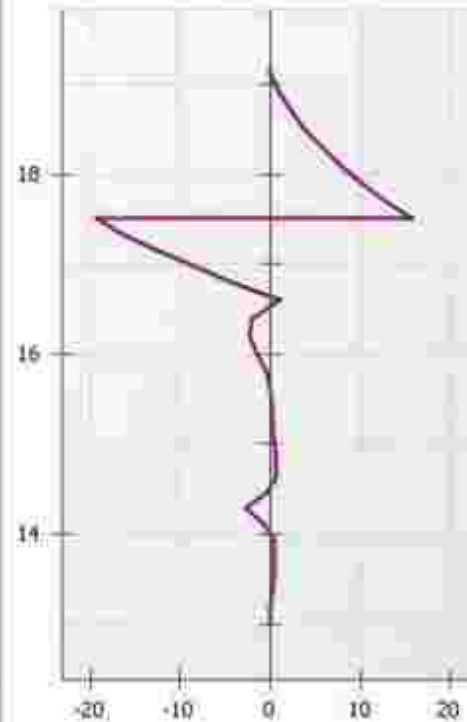
$D_{min} = 0,03$ - $D_{max} = 11,47$

Moment [kNm/m]



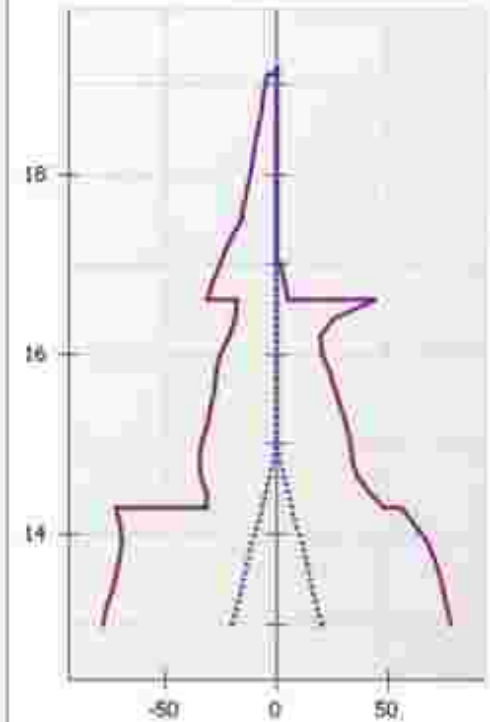
$M_k \text{ min} = -3,24$ - $M_k \text{ max} = 10,19$

Effort Tranchant [kN/m]



$V_k \text{ min} = -19,45$ - $V_k \text{ max} = 15,85$

Pressions terre/eau [kN/m/m]



$P_k \text{ min} = -20,25$ - $P_k \text{ max} = 78,24$
 $P_{wk} \text{ min} = -20,00$ - $P_{wk} \text{ max} = 20,00$

Légende des graphiques :

— Valeurs ELS

-- Valeurs ELU

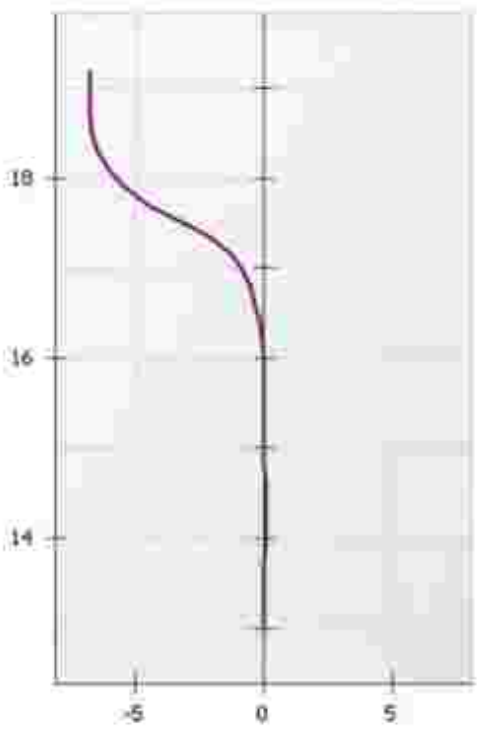
— Eau



Calcul réalisé par : SOL CONSEIL

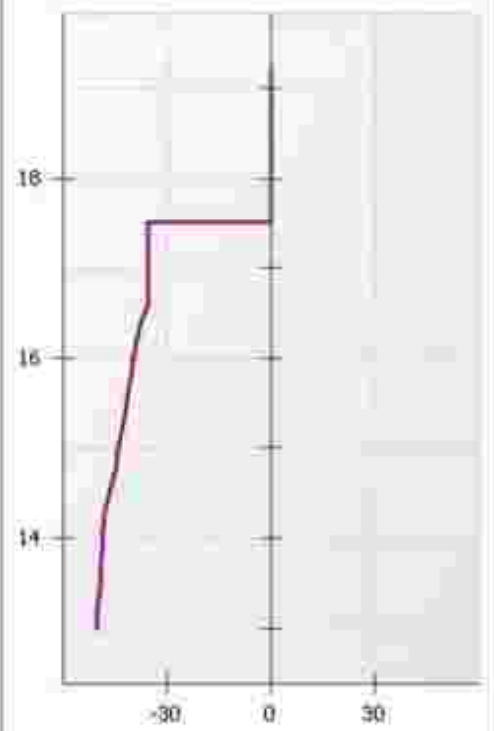
RESULTATS (Phase 1)

Rotation [x0.001 rad]



Rmin = -6.81401 - Rmax = 0.10022

Effort Normal [kN/m]



Nk min = -50.25 - Nk max = 0.00

Légende des graphiques :

— Valeurs ELS

— Valeurs ELU

— Eau



Calcul réalisé par : SOL CONSEIL



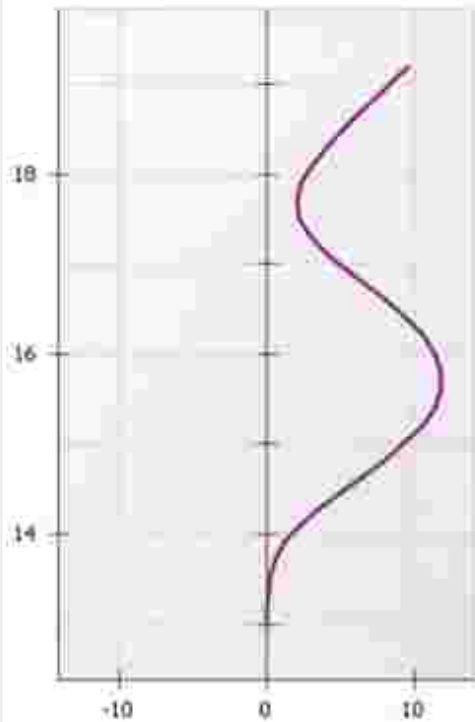
v.4.0.31

AFFAIRE 125166

NICE

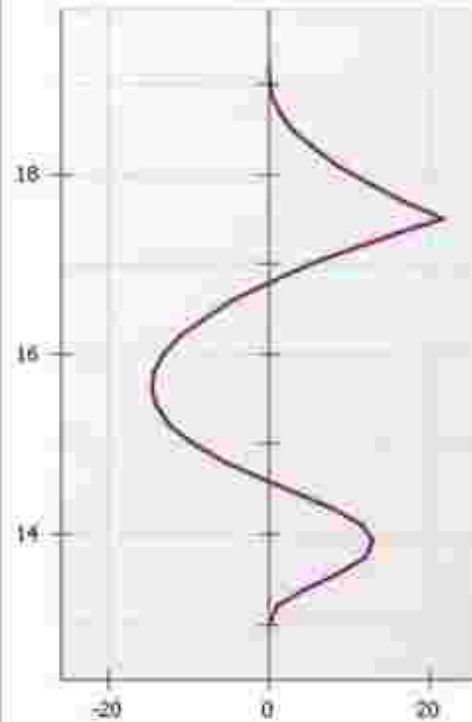
RESULTATS (Phase 2)

Déplacements [mm]



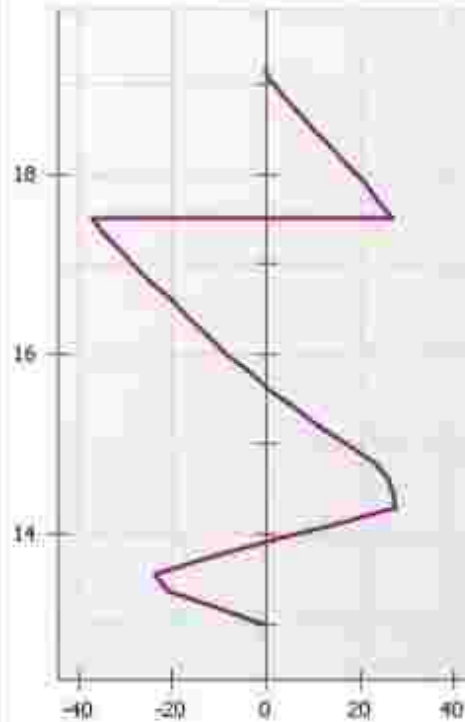
$D_{min} = 0,05$ - $D_{max} = 11,87$

Moment [kNm/m]



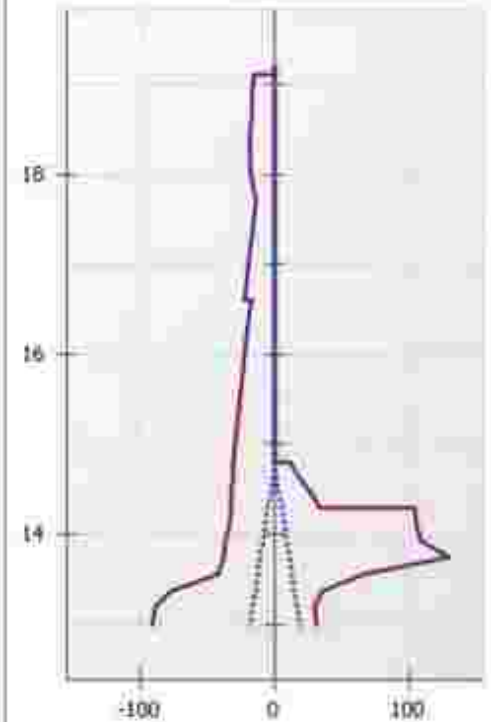
$M_k min = -14,65$ - $M_k max = 21,81$

Effort Tranchant [kN/m]



$V_k min = -37,26$ - $V_k max = 27,54$

Pressions terre/eau [kN/m/m]



$P_k min = -90,51$ - $P_k max = 129,55$
 $P_{wk} min = -18,00$ - $P_{wk} max = 18,00$

Légende des graphiques :

— Valeurs ELS

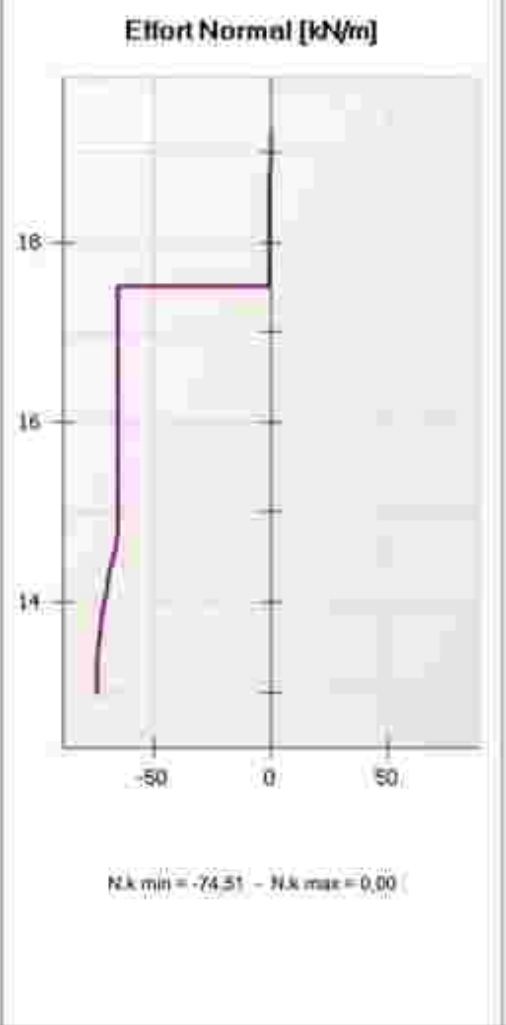
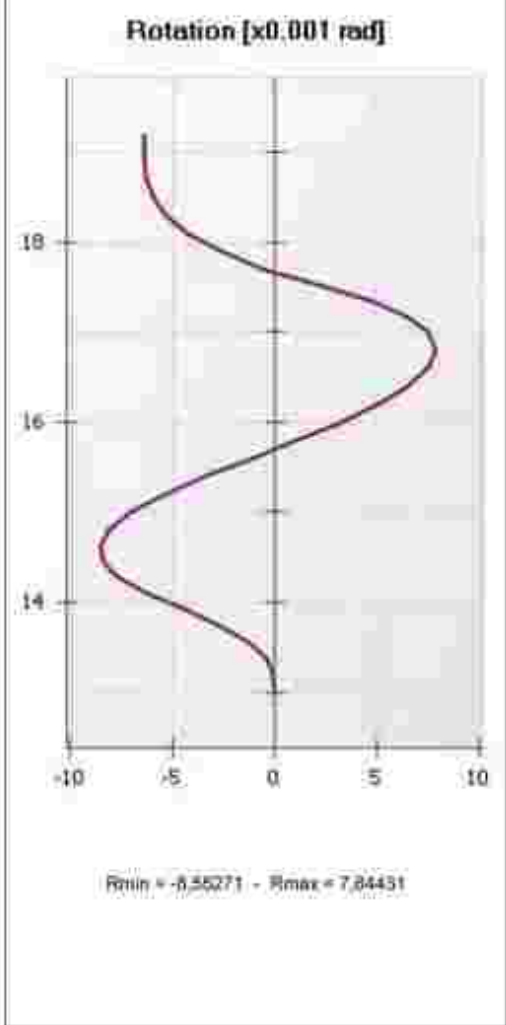
-- Valeurs ELU

— Eau



Calcul réalisé par : SOL CONSEIL

RESULTATS (Phase 2)



Légende des graphiques : — Valeurs ELS — Valeurs ELU — Eau



Calcul réalisé par : SOL CONSEIL



v.4.0.31

AFFAIRE 125166


NICE

RESULTATS (Synthèse)

PHASE	Déplac. en tête mm	Déplac. max mm	Moment max kNm/ms	Tranch. max kNm	Rapport butées	Buton 1 kN/m
1	11,47	11,47	10,19	-19,45	3,250	49,93
2	9,58	11,87	21,81	-37,28	1,419	90,80
Extrema:	11,47	11,87	21,81	-37,28	1,419	90,80



Calcul réalisé par : SOL CONSEIL

 v.4.0.31	AFFAIRE 125166
	NICE

DONNEES

GENERALITES :

Systeme d'unités :	Métrique, kg, kWh/m³	Niveau physique :	15,00 m
Poids volumique de l'eau :	10,00 kWh/m³	Nombre d'itérations par phase de calcul :	100
Pas de calcul :	0,20 m	Prese en compte moments 2 ordre :	oui
Définition du projet :	Case		

CARACTERISTIQUES DES COUCHES DE SOL :

Couche	z	y	y'	φ	z	do	X0	kay	kpy	kx	ky	kzc	kpc	kh	dkh	βap	βop	kay,min	P,max
	[m]	[kN/m²]	[kN/m²]	[°]	[kN/m²]	[kN/m]								[kN/m]	[kN/m/m]				[kN/m]
Rambrais	10,10	10,00	8,00	25,00	0,00	0,000	0,577	0,406	3,062	0,577	0,577	0,000	0,000	0,193	0	0,000	-0,200	0,100	10000,00
Colluvions	10,00	20,00	10,00	28,00	2,00	0,000	0,531	0,362	4,399	0,531	0,531	1,202	5,793	397237	0	0,000	-0,000	0,100	10000,00
Calcaires	14,30	22,00	12,00	5,00	35,00	0,000	0,913	1,000	1,000	0,913	0,913	1,833	2,806	232068	0	0,000	-0,000	0,100	10000,00


Valeurs de calcul des paramètres de la loi de comportement


Couche	Comportement	MISS								MEL							
		φ,d	c,d	dc,d	kay,d	kpy,d	kxc,d	kpc,d	φ,d	c,d	dc,d	kay,d	kpy,d	kxc,d	kpc,d		
		[°]	[kN/m²]	[kN/m]					[°]	[kN/m²]	[kN/m]						
Rambrais	Drainé	25,00	0,00	0,000	0,406	3,062	0,000	0,000	25,00	0,00	0,000	0,406	3,062	0,000	0,000		
Colluvions	Drainé	28,00	2,00	0,000	0,362	4,399	1,202	5,793	28,00	2,00	0,000	0,362	4,399	1,202	5,793		
Calcaires	Drainé	5,00	35,00	0,000	1,000	1,000	1,833	2,806	5,00	35,00	0,000	1,000	1,000	1,833	2,806		

CARACTERISTIQUES DE L'ECRAN :

Section	z,base	Ei	W
	[m]	[kN/m]	[kN/m]
3	13,00	1211	0,00

Cote de la tête de l'écran : z0 = 10,20 m





Calcul réalisé par : SOL CONSEIL

 v.4.0.31	AFFAIRE 125166
	NICE


DONNEES

BUTON	Phase	z _B [m]	K [MN/m ²]	F [MN/m]	g [°]
1	1	17,50	600K	0,00	45,00

SURCHARGE CAQUOT	Phase	Côté	a [m]	q [kN/m ²]	Nature
1	0	Droite	10,10	10,00	Permanente
2	0	Gauche	19,10	10,00	Permanente

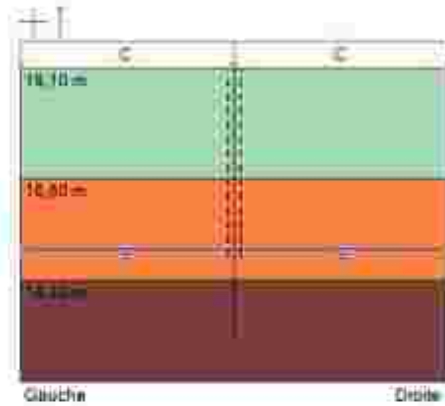


Calcul réalisé par : SOL CONSEIL

K-Réa v4 v.4.0.31		AFFAIRE 125166							
		NICE							
ASSISTANTS									
Assistant K0 :									
Action	Nom Couche	φ [°]	β [°]	Roc	K0				
Sol initial	Rembais	25.00	0.00	1.000	0.577				
Sol initial	Colluvions	28.00	0.00	1.000	0.531				
Sol initial	Dolomies	5.00	0.00	1.000	0.813				
Assistant Kerisel & Absl, milieu pesant :									
Action	Nom Couche	Coefficient	λ [°]	φ [°]	δ_{ij}	β_{ij}	Valeur		
Sol initial	Rembais	kay	0.00	25.00	0.000	0.000	0.406		
Sol initial	Rembais	kpy	0.00	25.00	-0.130	0.000	3.042		
Sol initial	Colluvions	kay	0.00	28.00	0.000	0.000	0.360		
Sol initial	Colluvions	kpy	0.00	28.00	-0.660	0.000	4.398		
Sol initial	Dolomies	kay	0.00	5.00	0.000	0.000	1.000		
Sol initial	Dolomies	kpy	0.00	0.00	-0.060	0.000	1.000		
Assistant kac/kpc :									
Action	Nom Couche	Coefficient	φ [°]	δ_{ij}	Valeur				
Sol initial	Colluvions	kac	28.00	0.000	1.202				
Sol initial	Colluvions	kpc	28.00	-0.080	5.703				
Sol initial	Dolomies	kac	5.00	0.000	1.833				
Sol initial	Dolomies	kpc	5.00	-0.060	2.008				
Assistant kh, Balay :									
Action	Nom Couche	E_m [kN/m ²]	α	λ [m]	kh [kN/m ³]				
Sol initial	Rembais	4100	0.250	2.90	8183				
Sol initial	Colluvions	345100	0.330	2.90	597237				
Sol initial	Dolomies	500000	0.610	2.90	332068				
Assistant paroi composite, Profilé Métallique :									
Action	Profilé	$\{1\}_E$ [kN/m ²]	$\{1\}_{\alpha h}$ [°]	$\{1\}_d$ [mm]	$\{1\}_e$ [mm]	$\{1\}_i$ [cm ⁴]	$\{2\}_E$ [kN/m ²]	$\{2\}_d$ [mm]	EI [kN/m ³]
Essai initial	TUBELPROP 138.7/10	2.1E+008	1.50	-	-	862	1E+007	80.00	1317
		Calcul réalisé par : SOL CONSEIL							

SYNTHESE PHASAGE

Phase initiale

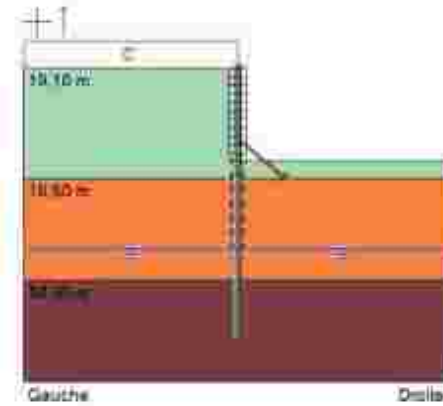


- Poussée totale
 z [m] = 19.10
 z_0 [m] = 14.00
 R = 1.000
 C = 1.000

- Surcharge de Caquot (côté droit)
 z [m] = 19.10
 q [kN/m²] = 10.00
 Nature: Permanente

- Surcharge de Caquot (côté gauche)
 z [m] = 19.10
 q [kN/m²] = 10.00
 Nature: Permanente

Phase 1 : Phase transitoire



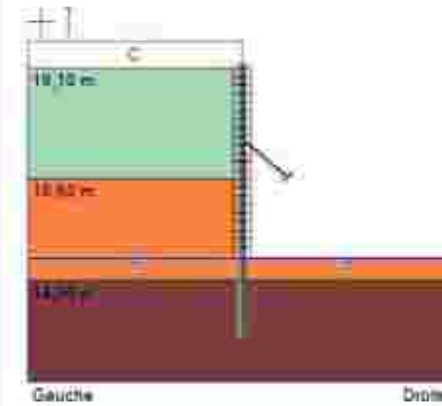
- Options ELU (MSS):
 Surscavation
 Δz gauche [m] = 0.00 - Δz droite [m] = 0.00
 position z0 du point d'effort tranchant nul : automatique

- Excavation (côté droit)
 z [m] = 17.00

- Poutre de blindage (Berlincourt)
 z [m] = 17.00

- Mise en place du béton (côté droit) : n°1
 z_0 [m] = 17.00
 R [kN/mm] = 56018
 α [°] = 45.00
 P [kN/m] = 0.00

Phase 2 : Phase transitoire



- Options ELU (MSS):
 Surscavation
 Δz gauche [m] = 0.00 - Δz droite [m] = 0.00
 position z0 du point d'effort tranchant nul : automatique

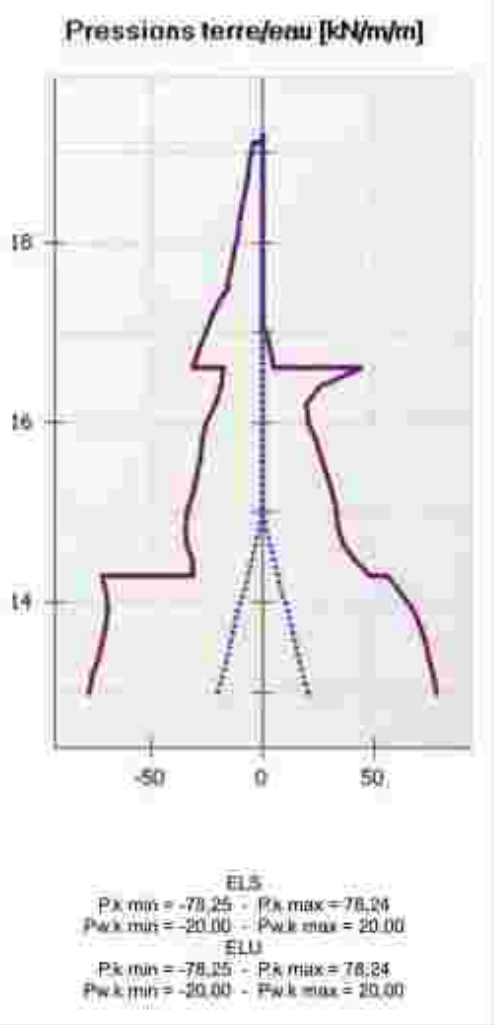
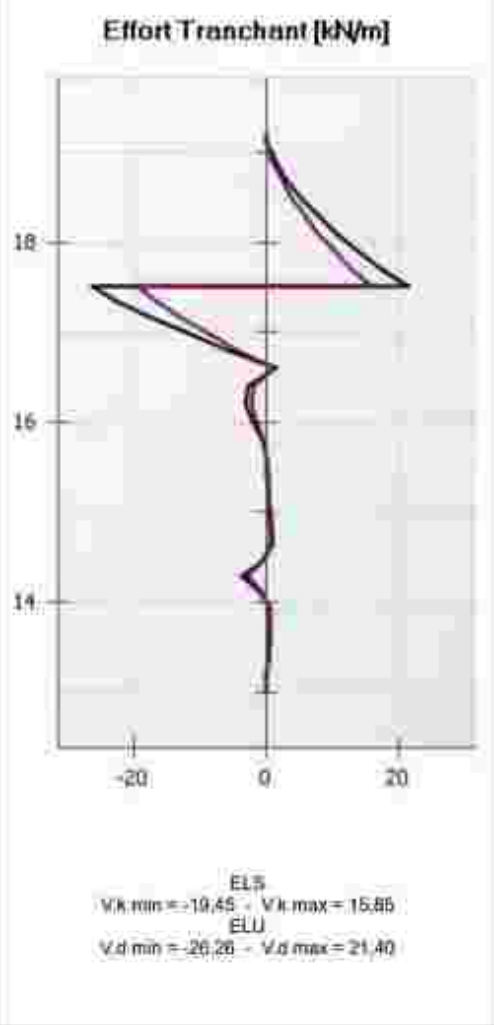
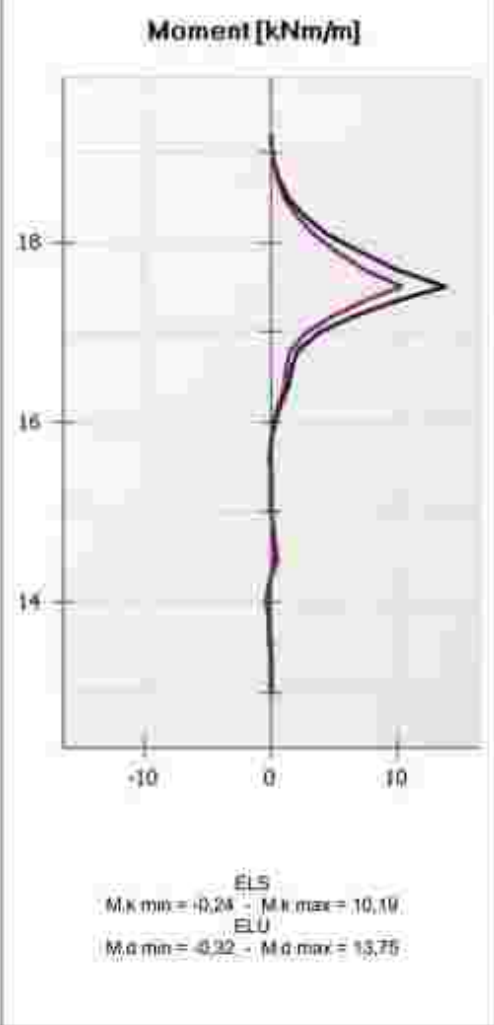
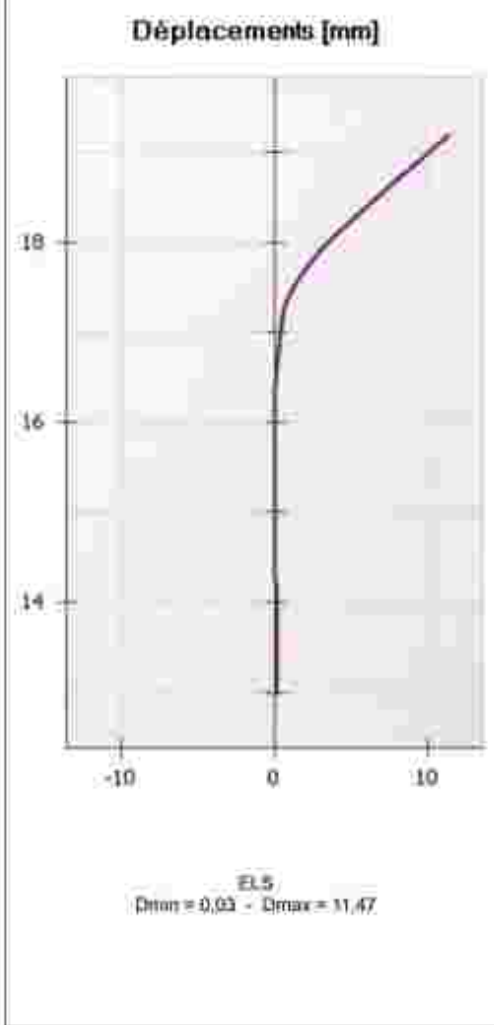
- Excavation (côté droit)
 z [m] = 14.00

- Action hydraulique (droite)
 z_0 [m] = 14.00

- Action hydraulique (gauche)
 z_0 [m] = 14.00

- Poutre de blindage (Berlincourt)
 z [m] = 14.00

RESULTATS (Phase 1) - L'écran est considéré ancré



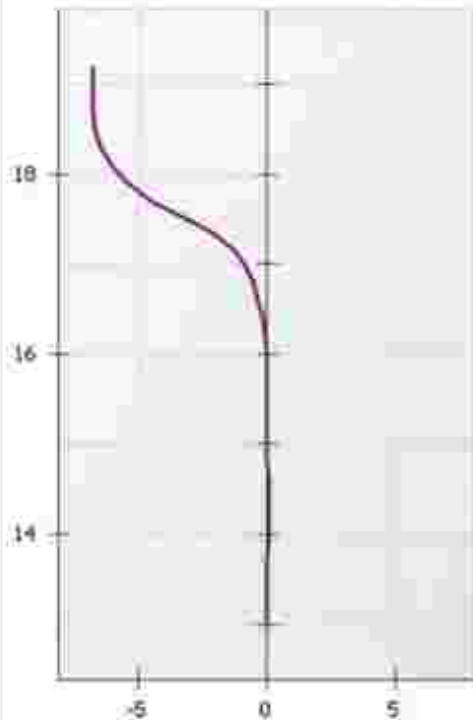
Légende des graphiques : — Valeurs ELS - - - Valeurs ELU - - - Eau



Calcul réalisé par : SOL CONSEIL

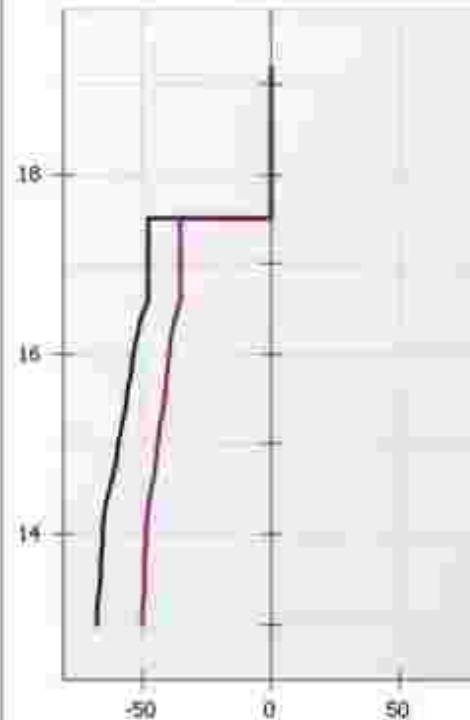
RESULTATS (Phase 1) - L'écran est considéré ancré

Rotation [x0.001 rad]



ELS
Rmin = -8,81401 - Rmax = 0,10022

Effort Normal [kN/m]



ELS
N.k min = -50,25 - N.k max = 0,00
ELU
N.d min = -67,83 - N.d max = 0,00

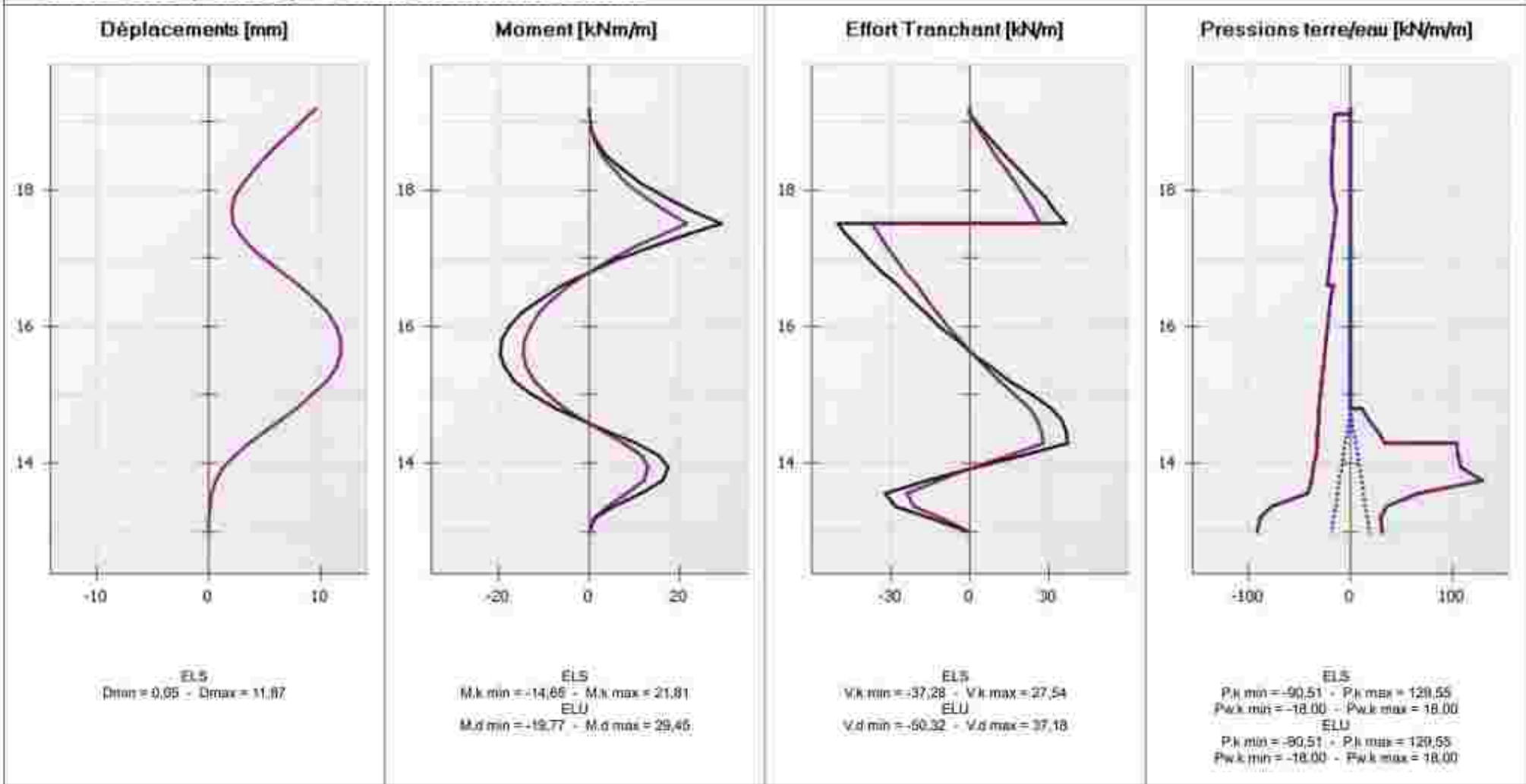
Légende des graphiques :

— Valeurs ELS

— Valeurs ELU

— Eau

RESULTATS (Phase 2) - L'écran est considéré ancré



Légende des graphiques : — Valeurs ELS — Valeurs ELU — Eau



Calcul réalisé par : SOL CONSEIL



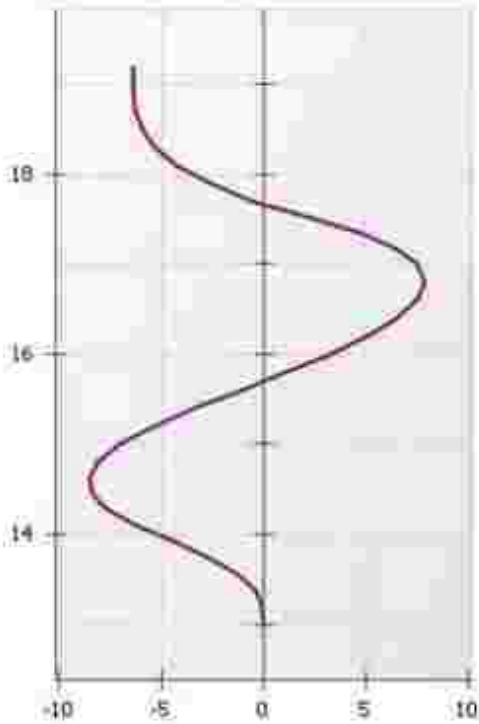
v.4.0.31

AFFAIRE 125166

NICE

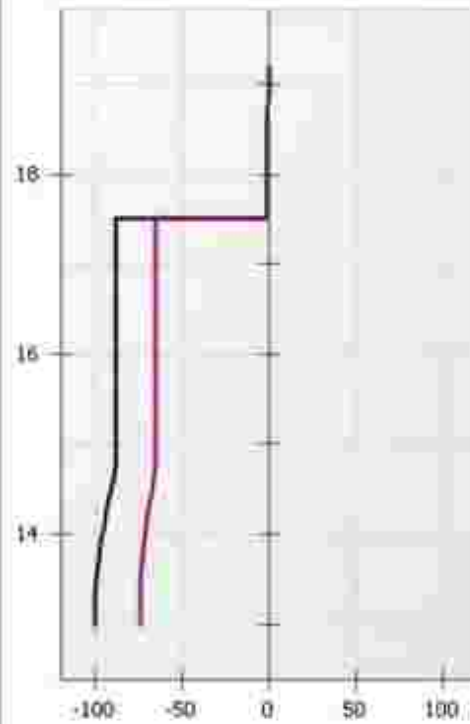
RESULTATS (Phase 2) - L'écran est considéré ancré

Rotation [x0.001 rad]



ELS
Rmin = -8,56271 - Rmax = 7,94431

Effort Normal [kN/m]



ELS
N.k min = -74,51 - N.k max = 0,00
ELU
N.d min = -100,59 - N.d max = 0,00

Légende des graphiques :

— Valeurs ELS

— Valeurs ELU

— Eau



Calcul réalisé par : SOL CONSEIL



v.4.0.31

AFFAIRE 125166


NICE

RESULTATS (Synthèse)

PHASE	Type Vérif.	M,d max kNm/m	V,d max kN/m	Buton 1 kN/m	Vérif. Def. Butée	Vérif. Equ. Vert. kN/m	Vérif. Kranz
1	MISS	13,75	-28,26	67,40	OK	-67,83	OK
2	MISS	29,45	-50,32	122,58	Non OK	-100,59	OK
Extrema:	-	29,45	-50,32	122,58	-	-	-

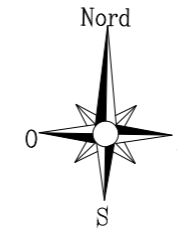


Calcul réalisé par : SOL CONSEIL

K-Réa v4 v.4.0.31			AFFAIRE 125166																																																									
			NICE																																																									
Vérifications																																																												
COEFFICIENTS PARTIELS - Approche 2 (EC7 - NF P94-282)																																																												
Actions		Actions		Paramètres de résistance																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Sol - Eau - Ecran</th> <th>MSS</th> <th>MEL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>poussée limite du sol (Yps)</td> <td>1,00</td> <td>1,35</td> </tr> <tr> <td>pression d'eau (Ypw)</td> <td>1,00</td> <td>1,35</td> </tr> <tr> <td> poids propre de l'écran (Yw)</td> <td>1,00</td> <td>1,35</td> </tr> </tbody> </table>	Sol - Eau - Ecran	MSS	MEL	poussée limite du sol (Yps)	1,00	1,35	pression d'eau (Ypw)	1,00	1,35	poids propre de l'écran (Yw)	1,00	1,35	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Soufflage éventuelle sur les n° écran</th> <th>MSS</th> <th>MEL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Sol - permanente (Yd)</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Sol - variable (Yd)</td> <td>1,11</td> <td>1,11</td> </tr> <tr> <td>Ecran - permanente favorable (Yd,inf)</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Ecran - permanente défavorable (Yd, sup)</td> <td>1,00</td> <td>1,35</td> </tr> <tr> <td>Ecran - variable défavorable (Yd, sup)</td> <td>1,11</td> <td>1,50</td> </tr> </tbody> </table>	Soufflage éventuelle sur les n° écran	MSS	MEL	Sol - permanente (Yd)	1,00	1,00	Sol - variable (Yd)	1,11	1,11	Ecran - permanente favorable (Yd,inf)	1,00	1,00	Ecran - permanente défavorable (Yd, sup)	1,00	1,35	Ecran - variable défavorable (Yd, sup)	1,11	1,50	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Paramètres du sol</th> <th>MSS</th> <th>MEL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Cohésion effective (Yc)</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Angle de frot. effectif (Yφ)</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Cohésion non drainée (Ycu)</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Paramètres du sol	MSS	MEL	Cohésion effective (Yc)	1,00	1,00	Angle de frot. effectif (Yφ)	1,00	1,00	Cohésion non drainée (Ycu)	1,00	1,00	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>MSS</th> <th>MEL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Butée limite - phases durables (Ybl,D)</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Butée limite - phases transitoires (Ybl,T)</td> <td>1,10</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>Résistance des appuis (Yanc)</td> <td>1,00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Effort désolidarisant (Yinc)</td> <td>1,10</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		MSS	MEL	Butée limite - phases durables (Ybl,D)	1,00	1,00	Butée limite - phases transitoires (Ybl,T)	1,10	1,10	Résistance des appuis (Yanc)	1,00	-	Effort désolidarisant (Yinc)	1,10	-
Sol - Eau - Ecran	MSS	MEL																																																										
poussée limite du sol (Yps)	1,00	1,35																																																										
pression d'eau (Ypw)	1,00	1,35																																																										
poids propre de l'écran (Yw)	1,00	1,35																																																										
Soufflage éventuelle sur les n° écran	MSS	MEL																																																										
Sol - permanente (Yd)	1,00	1,00																																																										
Sol - variable (Yd)	1,11	1,11																																																										
Ecran - permanente favorable (Yd,inf)	1,00	1,00																																																										
Ecran - permanente défavorable (Yd, sup)	1,00	1,35																																																										
Ecran - variable défavorable (Yd, sup)	1,11	1,50																																																										
Paramètres du sol	MSS	MEL																																																										
Cohésion effective (Yc)	1,00	1,00																																																										
Angle de frot. effectif (Yφ)	1,00	1,00																																																										
Cohésion non drainée (Ycu)	1,00	1,00																																																										
	MSS	MEL																																																										
Butée limite - phases durables (Ybl,D)	1,00	1,00																																																										
Butée limite - phases transitoires (Ybl,T)	1,10	1,10																																																										
Résistance des appuis (Yanc)	1,00	-																																																										
Effort désolidarisant (Yinc)	1,10	-																																																										
Efforts, sollicitations et butées mobilisées : YEd = 1,35																																																												
Méthode de référence pour la réaction de ka/tp : Kérsel																																																												
RESULTATS DES VERIFICATIONS																																																												
<p>PHASE 1 - Transitoire L'écran est considéré axé. La butée pour cette phase est considérée à droite.</p> <p>Vérification du défaut de butée : Butée mobilisée :</p> <p>Valeur caractéristique : $Bk = 101,08 \text{ kNm}$ Valeur de calcul : $Bk,d = 217,47 \text{ kNm}$</p> <p>Butée mobilisable :</p> <p>Valeur caractéristique : $Bmk = 523,59 \text{ kNm}$ Valeur de calcul : $Bmk,d = 475,99 \text{ kNm}$</p> <p>$Bk,d < Bmk,d$ Le défaut de butée est justifié pour cette phase.</p> <p>Vérification de l'équilibre vertical : Poids propre P de l'écran $Pk = 0,00 \text{ kNm}$ $Pk,d = -20,17 \text{ kNm}$ Résultante verticale Pv des pressions des terres sur la hauteur de l'écran : $Pv,d = -20,17 \text{ kNm}$ Résultante verticale Tv des efforts dus aux tirants connectés à l'écran : $Tv,d = -47,66 \text{ kNm}$ Résultante verticale Fv des surcharges "linéiques" appliquées sur la hauteur de l'écran : $Fv,d = 0,00 \text{ kNm}$ Yq = valeur dépendant de la nature de chaque action. Résultante ELU des efforts verticaux : $Fv,d = -67,83 \text{ kNm}$ Attention, écran travaillant en arrachement, résultante verticale de 67,83 kNm vers le haut.</p>			<p>La butée pour cette phase est considérée à droite.</p> <p>Vérification du défaut de butée : Butée mobilisée :</p> <p>Valeur caractéristique : $Bk = 101,08 \text{ kNm}$ Valeur de calcul : $Bk,d = 217,47 \text{ kNm}$</p> <p>Butée mobilisable :</p> <p>Valeur caractéristique : $Bmk = 523,59 \text{ kNm}$ Valeur de calcul : $Bmk,d = 475,99 \text{ kNm}$</p> <p>$Bk,d < Bmk,d$ Le défaut de butée n'est pas justifié pour cette phase.</p> <p>Vérification de l'équilibre vertical : Poids propre P de l'écran $Pk = 0,00 \text{ kNm}$ Résultante verticale Pv des pressions des terres sur la hauteur de l'écran : $Pv,d = -20,17 \text{ kNm}$ Résultante verticale Tv des efforts dus aux tirants connectés à l'écran : $Tv,d = -47,66 \text{ kNm}$ Résultante verticale Fv des surcharges "linéiques" appliquées sur la hauteur de l'écran : $Fv,d = 0,00 \text{ kNm}$ Yq = valeur dépendant de la nature de chaque action. Résultante ELU des efforts verticaux : $Fv,d = -100,59 \text{ kNm}$ Attention, écran travaillant en arrachement, résultante verticale de 100,59 kNm vers le haut.</p>																																																									
<p>PHASE 2 - Transitoire L'écran est considéré axé.</p>																																																												
		Calcul réalisé par : SOL CONSEIL																																																										

13 et 15, boulevard Pape Jean XXIII - Nice

REFERENCES CADASTRALES : SECTION IR, N° 408, 416, 764 (vol 202) et 765 (vol 102)



COPROPRIETE VILLA GABRIEL SOUS-SOL

ECHELLE : 1/100

PLAN N° 22.052/R-1 - 19 DECEMBRE 2024

MAITRE D'OUVRAGE :

AZUR REALISATION

L'Arénas - Nice 1er
455 promenade des Anglais
06200 NICE

ARCHITECTE :

Jean Pierre SAUVAN

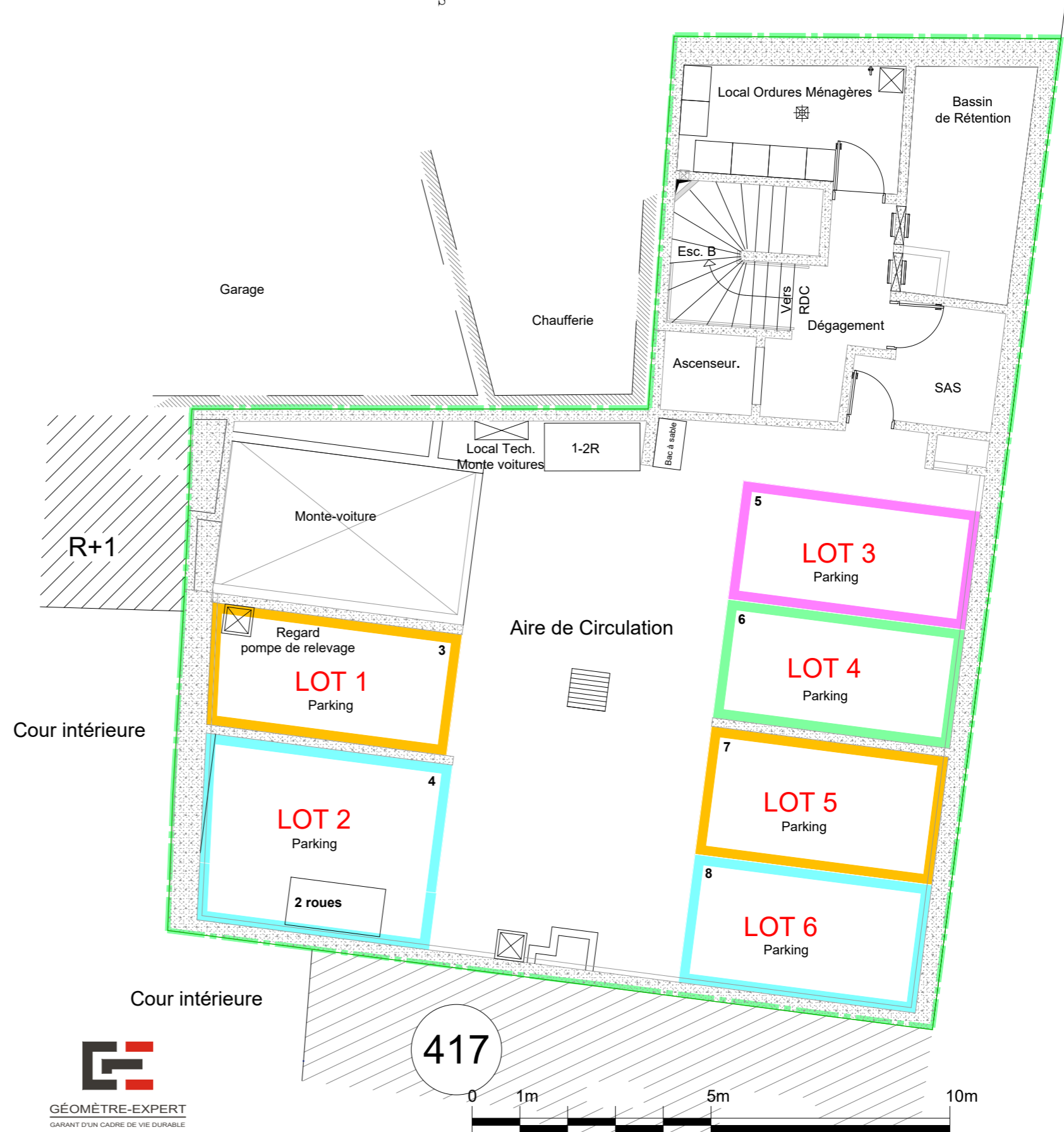
29 rue Pastorelli
06000 NICE

KARINE JAFFUS - GEOMETRE EXPERT

HORIZON - 455 PROMENADE DES ANGLAIS - 06200 NICE

TEL. : 04.93.21.12.93 - Email : karine.jaffus@orange.fr

D'après les plans fournis du 11 décembre 2024



GEOMETRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

13 et 15, boulevard Pape Jean XXIII - Nice

REFERENCES CADASTRALES : SECTION IR, N° 408, 416, 764 (vol 202) et 765 (vol 102)

COPROPRIETE VILLA GABRIEL REZ-DE-CHAUSSEE

ECHELLE : 1/100

PLAN N° 22.052/RdC - 19 DECEMBRE 2024

MAITRE D'OUVRAGE :

AZUR REALISATION
L'Arénas - Nice 1er
455 promenade des Anglais
06200 NICE

ARCHITECTE :

Jean Pierre SAUVAN
29 rue Pastorelli
06000 NICE

KARINE JAFFUS - GEOMETRE EXPERT
HORIZON - 455 PROMENADE DES ANGLAIS - 06200 NICE
TEL. : 04.93.21.12.93 - Email : karine.jaffus@orange.fr
D'après les plans fournis du 11 décembre 2024



13 et 15, boulevard Pape Jean XXIII - Nice

REFERENCES CADASTRALES : SECTION IR, N° 408, 416, 764 (vol 202) et 765 (vol 102)

COPROPRIETE VILLA GABRIEL

1er ETAGE

ECHELLE : 1/100

PLAN N° 22.052/R+1 - 18 NOVEMBRE 2024

MAITRE D'OUVRAGE :

AZUR REALISATION

L'Arénas - Nice 1er
455 promenade des Anglais
06200 NICE

ARCHITECTE :

Jean Pierre SAUVAN

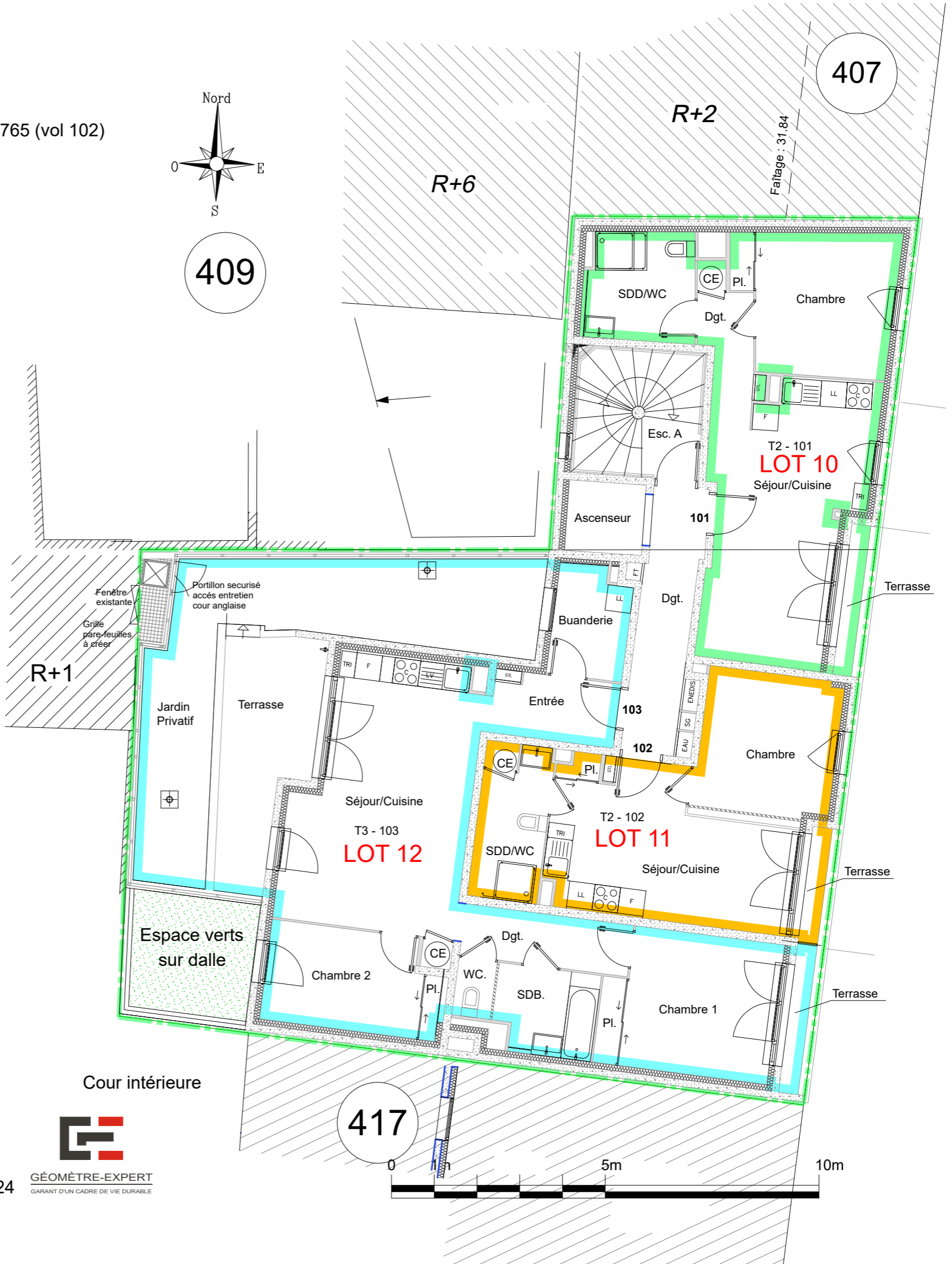
29 rue Pastorelli
06000 NICE

KARINE JAFFUS - GEOMETRE EXPERT

HORIZON - 455 PROMENADE DES ANGLAIS - 06200 NICE

TEL. : 04.93.21.12.93 - Email : karine.jaffus@orange.fr

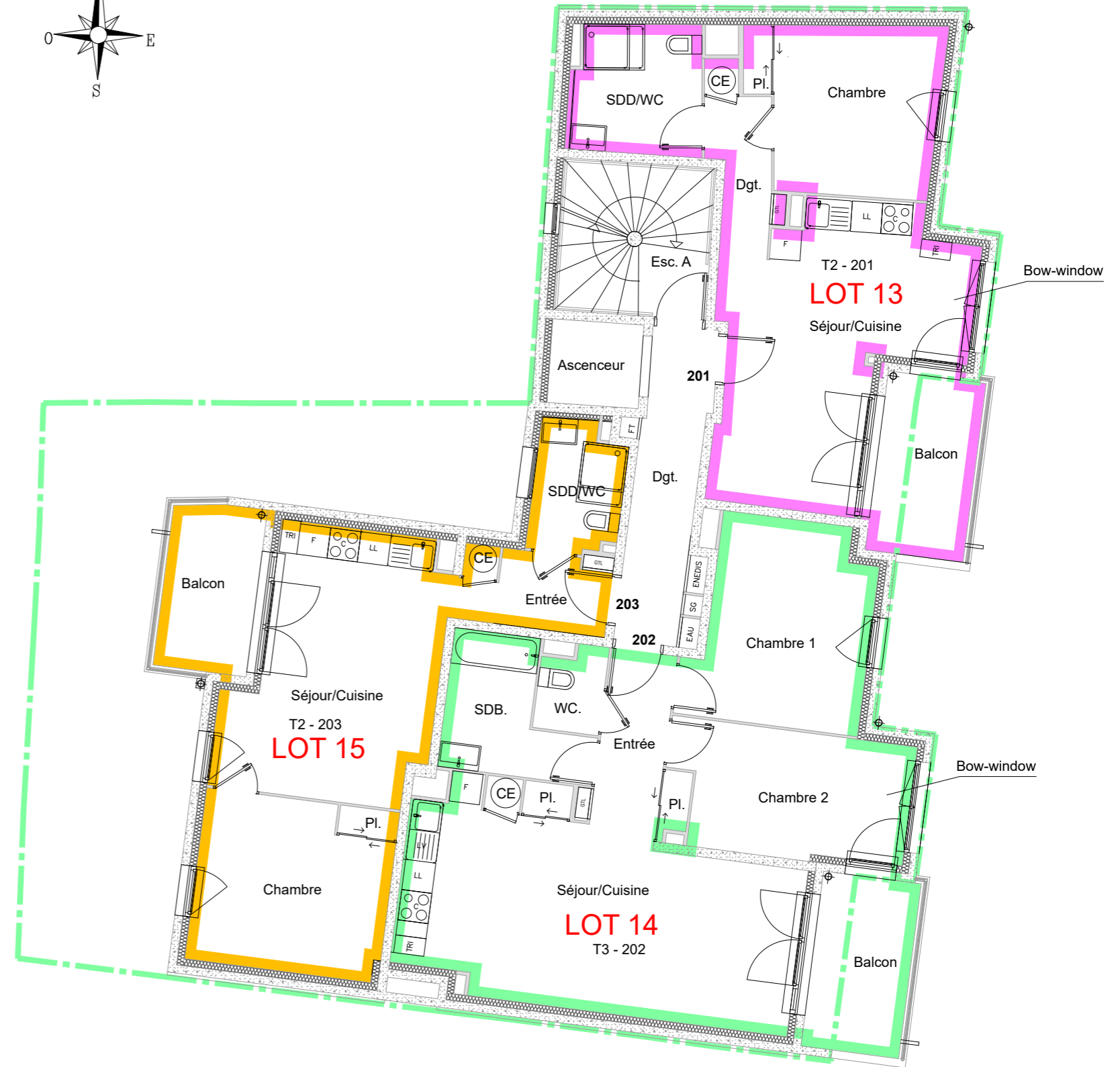
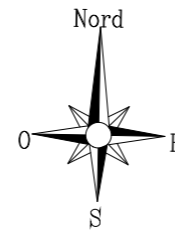
D'après les plans Dossier de Consultation des Entreprises du 7 novembre 2024



13 et 15, boulevard Pape Jean XXIII - Nice

REFERENCES CADASTRALES : SECTION IR, N° 408, 416, 764 (vol 202) et 765 (vol 102)

COPROPRIETE VILLA GABRIEL 2ème ETAGE



ECHELLE : 1/100

PLAN N° 22.052/R+2 - 27 MAI 2024

MAITRE D'OUVRAGE :

AZUR REALISATION

L'Arénas - Nice 1er
455 promenade des Anglais
06200 NICE

ARCHITECTE :

Jean Pierre SAUVAN

29 rue Pastorelli
06000 NICE

KARINE JAFFUS - GEOMETRE EXPERT

HORIZON - 455 PROMENADE DES ANGLAIS - 06200 NICE

TEL. : 04.93.21.12.93 - Email : karine.jaffus@orange.fr

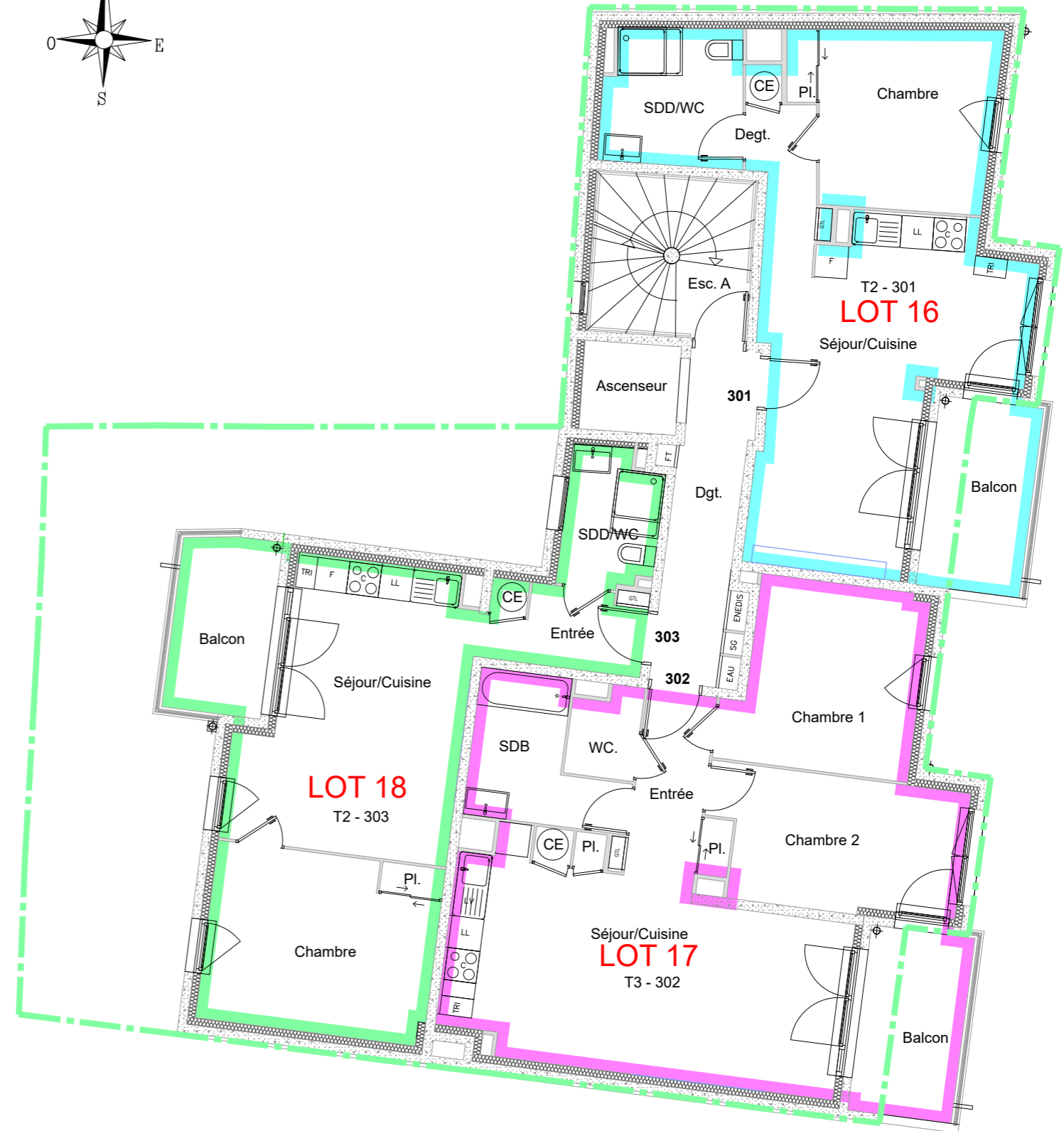
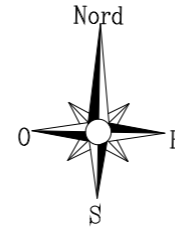
D'après les plans Dossier de Consultation des Entreprises du 26 mars 2024



13 et 15, boulevard Pape Jean XXIII - Nice

REFERENCES CADASTRALES : SECTION IR, N° 408, 416, 764 (vol 202) et 765 (vol 102)

COPROPRIETE VILLA GABRIEL 3ème ETAGE



ECHELLE : 1/100

PLAN N° 22.052/R+3 - 27 MAI 2024

MAITRE D'OUVRAGE :

AZUR REALISATION

L'Arénas - Nice 1er
455 promenade des Anglais
06200 NICE

ARCHITECTE :

Jean Pierre SAUVAN

29 rue Pastorelli
06000 NICE

KARINE JAFFUS - GEOMETRE EXPERT

HORIZON - 455 PROMENADE DES ANGLAIS - 06200 NICE

TEL. : 04.93.21.12.93 - Email : karine.jaffus@orange.fr

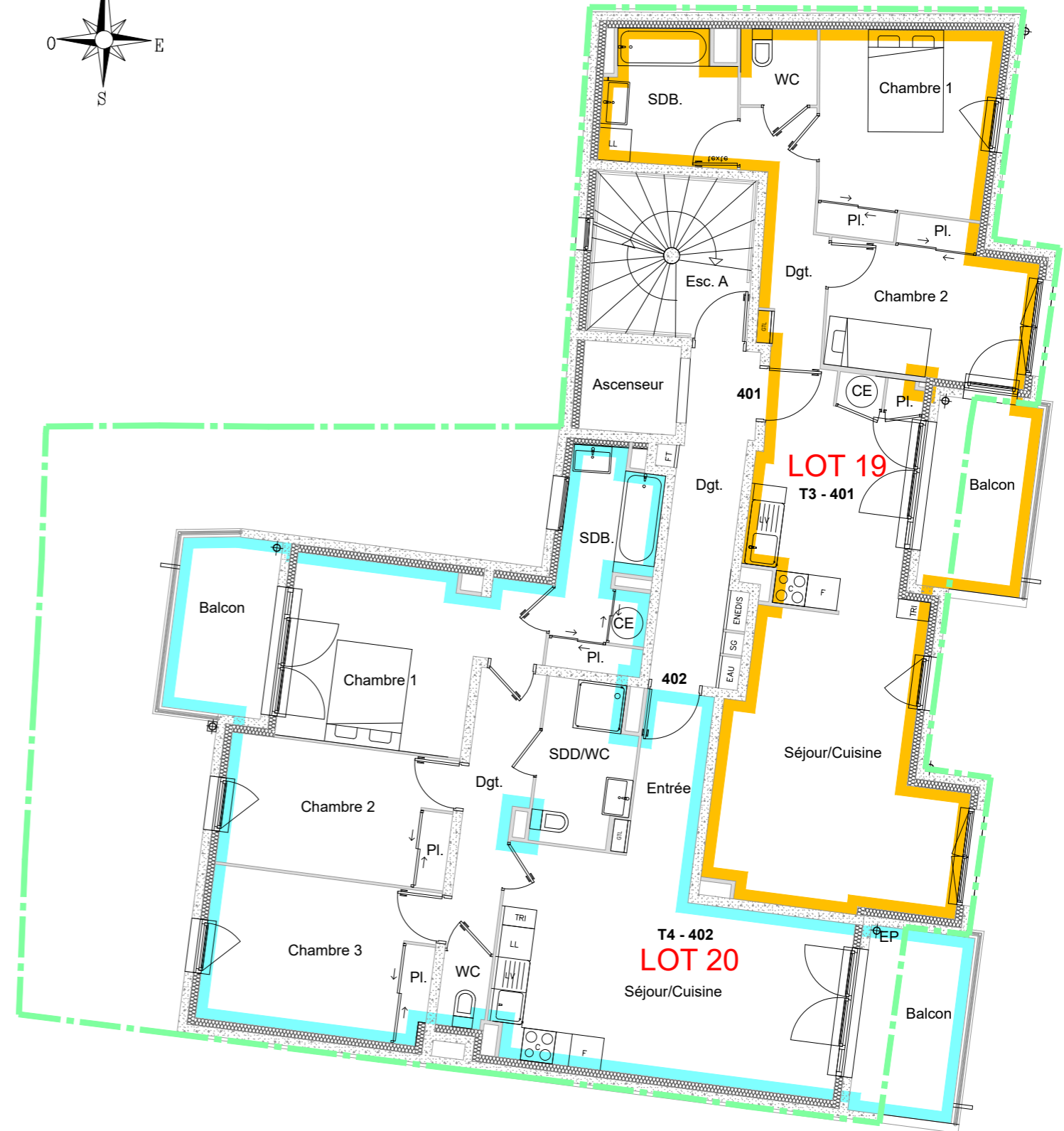
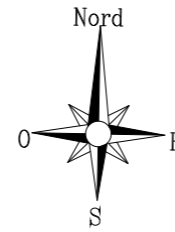
D'après les plans Dossier de Consultation des Entreprises du 26 mars 2024



13 et 15, boulevard Pape Jean XXIII - Nice

REFERENCES CADASTRALES : SECTION IR, N° 408, 416, 764 (vol 202) et 765 (vol 102)

COPROPRIETE VILLA GABRIEL 4ème ETAGE



ECHELLE : 1/100

PLAN N° 22.052/R+4- 27 MAI 2024

MAITRE D'OUVRAGE :

AZUR REALISATION

L'Arénas - Nice 1er
455 promenade des Anglais
06200 NICE

ARCHITECTE :

Jean Pierre SAUVAN

29 rue Pastorelli
06000 NICE

KARINE JAFFUS - GEOMETRE EXPERT

HORIZON - 455 PROMENADE DES ANGLAIS - 06200 NICE

TEL. : 04.93.21.12.93 - Email : karine.jaffus@orange.fr

D'après les plans Dossier de Consultation des Entreprises du 26 mars 2024



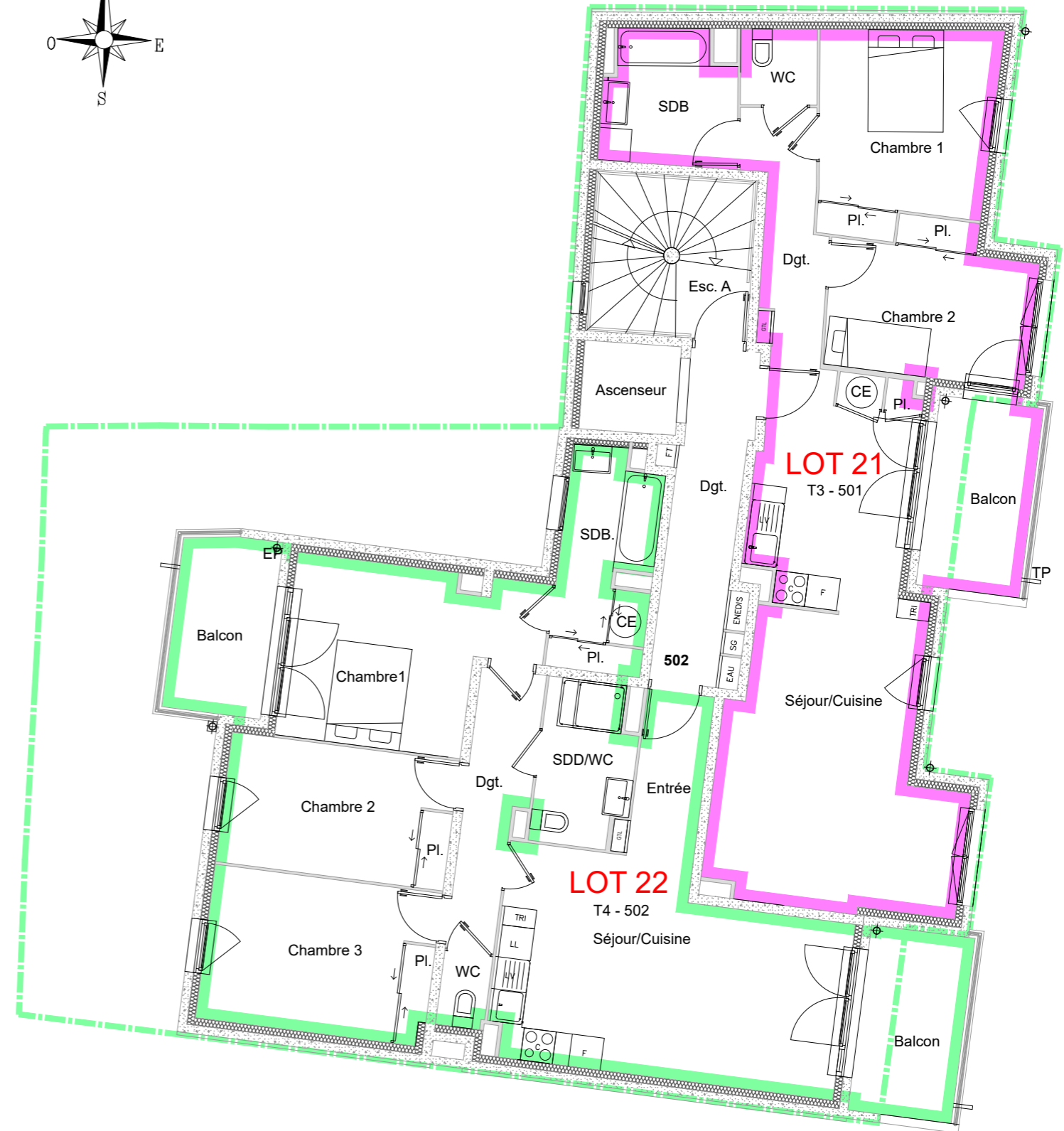
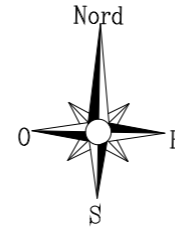
GÉOMETRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE



13 et 15, boulevard Pape Jean XXIII - Nice

REFERENCES CADASTRALES : SECTION IR, N° 408, 416, 764 (vol 202) et 765 (vol 102)

COPROPRIETE VILLA GABRIEL 5ème ETAGE



ECHELLE : 1/100

PLAN N° 22.052/R+5 - 27 MAI 2024

MAITRE D'OUVRAGE :

AZUR REALISATION

L'Arénas - Nice 1er
455 promenade des Anglais
06200 NICE

ARCHITECTE :

Jean Pierre SAUVAN

29 rue Pastorelli
06000 NICE

KARINE JAFFUS - GEOMETRE EXPERT

HORIZON - 455 PROMENADE DES ANGLAIS - 06200 NICE

TEL. : 04.93.21.12.93 - Email : karine.jaffus@orange.fr

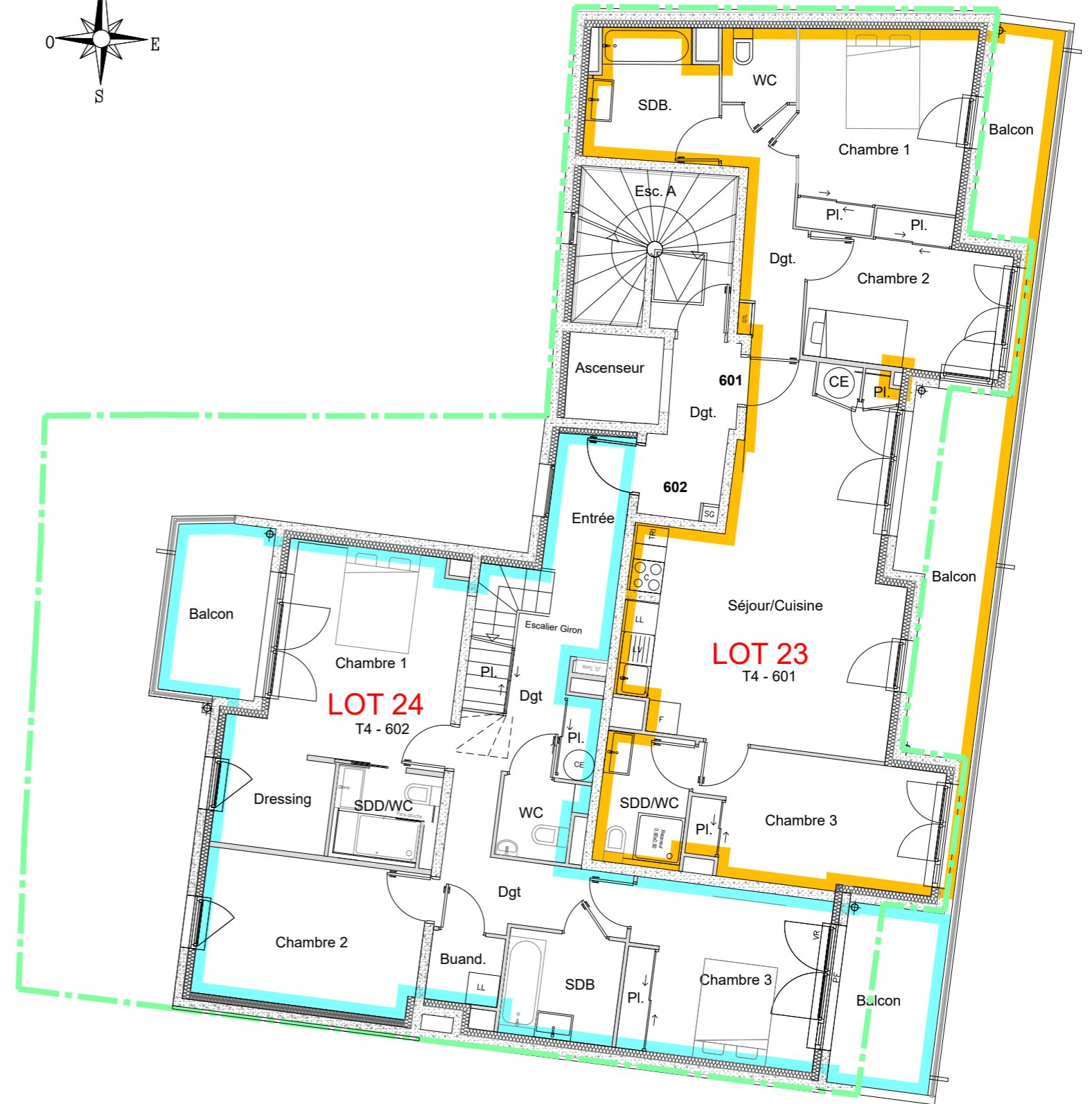
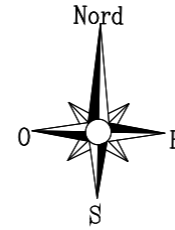
D'après les plans Dossier de Consultation des Entreprises du 26 mars 2024



13 et 15, boulevard Pape Jean XXIII - Nice

REFERENCES CADASTRALES : SECTION IR, N° 408, 416, 764 (vol 202) et 765 (vol 102)

COPROPRIETE VILLA GABRIEL 6ème ETAGE



ECHELLE : 1/100

PLAN N° 22.052/R+6 - 18 NOVEMBRE 2024

MAITRE D'OUVRAGE :

AZUR REALISATION

L'Arénas - Nice 1er
455 promenade des Anglais
06200 NICE

ARCHITECTE :

Jean Pierre SAUVAN

29 rue Pastorelli
06000 NICE

KARINE JAFFUS - GEOMETRE EXPERT

HORIZON - 455 PROMENADE DES ANGLAIS - 06200 NICE

TEL. : 04.93.21.12.93 - Email : karine.jaffus@orange.fr

D'après les plans Dossier de Consultation des Entreprises du 7 novembre 2024



13 et 15, boulevard Pape Jean XXIII - Nice

REFERENCES CADASTRALES : SECTION IR, N° 408, 416, 764 (vol 202) et 765 (vol 102)

COPROPRIETE VILLA GABRIEL COMBLES

ECHELLE : 1/100

PLAN N° 22.052/R+7 - 18 NOVEMBRE 2024

MAITRE D'OUVRAGE :

AZUR REALISATION

L'Arénas - Nice 1er
455 promenade des Anglais
06200 NICE

ARCHITECTE :

Jean Pierre SAUVAN

29 rue Pastorelli
06000 NICE

KARINE JAFFUS - GEOMETRE EXPERT

HORIZON - 455 PROMENADE DES ANGLAIS - 06200 NICE

TEL. : 04.93.21.12.93 - Email : karine.jaffus@orange.fr

D'après les plans Dossier de Consultation des Entreprises du 7 novembre 2024

