

Les pièces documentaires

19 rue Gubernatis, 06000 Nice

Extraits de lecture, réunis le 2 octobre 2026

Ce recueil présente les passages utiles des documents reçus. Les scans sont reproduits partiellement, sans les coordonnées privées, identifiants de compte, signatures, détails de succession ni documents fiscaux personnels sans lien avec le bien.

Statut du dossier technique

Le DDT reçu est provisoire et porte le filigrane « PAIEMENT EN ATTENTE », conservé sur les extraits. Ces pages ne valent ni diagnostic définitif ni rapport complet. Une version définitive et actualisée est à demander.

- 2 Surfaces et annexe**
DDT reçu, page 2 · certificat du 17/10/2024
- 3 Croquis de distribution**
DDT reçu, page 3 · non coté
- 4 Performance énergétique**
DDT reçu, page 30 · DPE du 15/11/2024
- 5 Destination et désignation des lots**
Règlement reçu p. 9 ; modificatif du 22/05/1980 p. 7
- 6 Charges et fonds travaux**
Appel du 18/03/2025, inclus dans le PDF transmis, p. 9
- 7 Taxe foncière 2024**
Avis transmis, page 2 · millésime ancien
- 8 Décisions de copropriété**
PV d'AG du 25/09/2024, pages 3 et 5

Les originaux complets et les justificatifs récents sont à demander à Lucia. Les limites et réserves sont détaillées dans la fiche de présentation.

Surfaces et annexe

Extrait du certificat Carrez du 17/10/2024 · DDT reçu, page 2

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :	
Total : 126,01 m²	
(Cent vingt-six mètres carrés zéro un)	
Commentaires : Néant	

B	DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL
---	-------------------------------

Pièce ou Local	Surface Loi Carrez
Entrée, dégagements	17,910 m²
Chambre 1	16,290 m²
Bureau	7,260 m²
Wc	1,990 m²
Chambre 2	7,360 m²
Salle de Bains	3,680 m²
Salle d'eau, wc	4,410 m²
Chambre 3, placard	12,610 m²
Cuisine	7,880 m²
Chambre 4	10,920 m²
Salon, salle à manger	35,700 m²
Total	126,010 m²

JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

Pièce ou Local	Surface Hors Carrez	Justification
Entrée, dégagements	0,340 m²	Embrasure de porte
Entrée, dégagements	0,400 m²	Embrasure - Placard
Total	0,740 m²	

Annexes & Dépendances	Surface Hors Carrez	Commentaire
Mansarde	9,500 m²	Dont 4.10m² < 1,80m
Total	9,500 m²	

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par Conseils Diag qu'à titre indicatif.

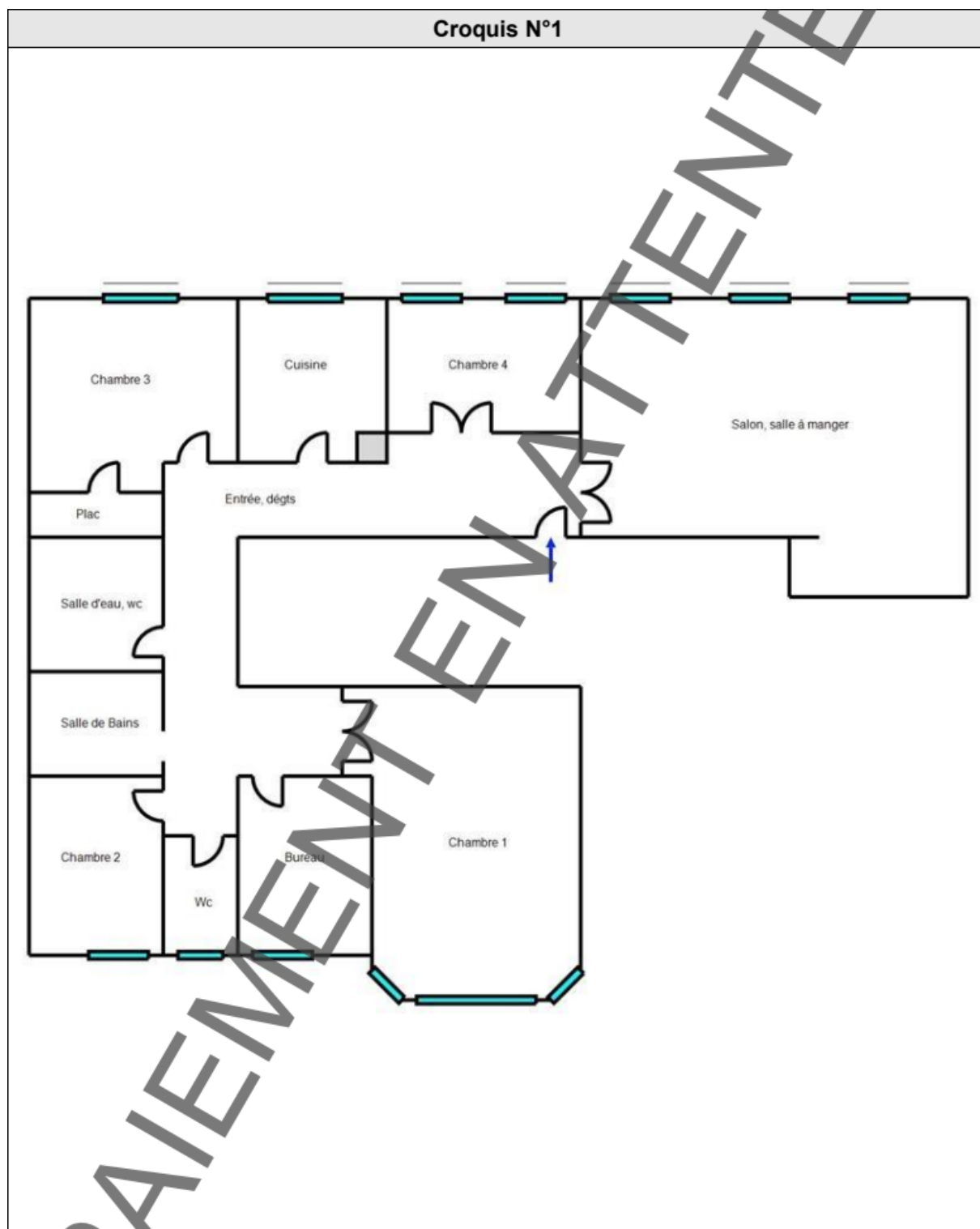
Lecture

126,01 m² Carrez pour l'appartement. Mansarde : 9,50 m² hors Carrez, dont 4,10 m² sous 1,80 m. Les 0,74 m² de déductions indiquées pour l'appartement sont distincts de la mansarde.

Copie partielle destinée à la lecture des surfaces ; elle ne constitue pas une reproduction intégrale du certificat. Original et confirmation de l'absence de modification depuis le mesurage à obtenir.

Croquis de distribution

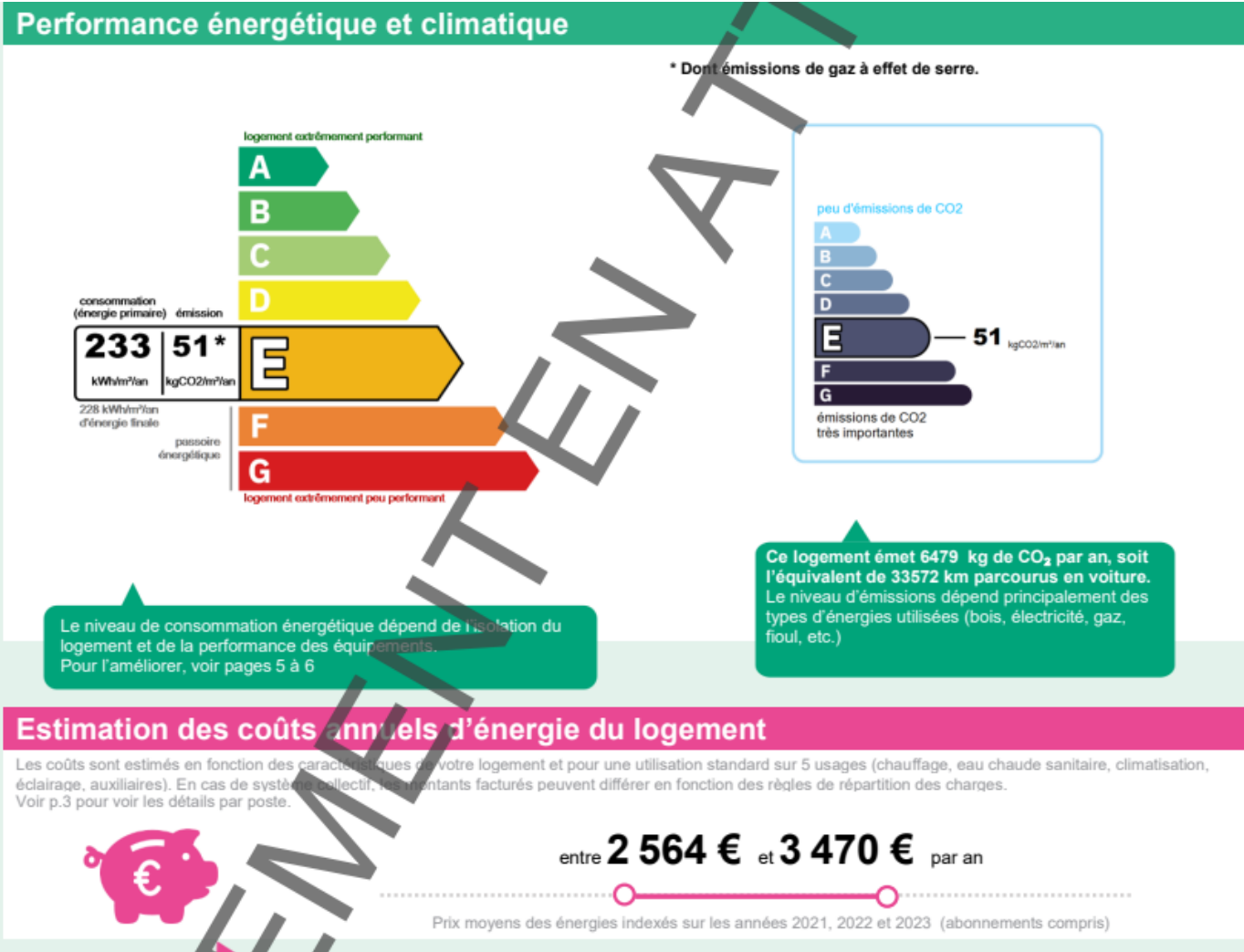
DDT reçu, page 3 · document provisoire, non coté



Le croquis ne fixe ni les cotes, ni la structure, ni la faisabilité d'un réaménagement. Il ne remplace pas un relevé architectural.

Performance énergétique

DPE du 15/11/2024, n° 2406E4030569G · DDT reçu, page 30



Valeurs du document reçu

DPE E : 233 kWhEP/m²/an. GES E : 51 kgCO2/m²/an. Estimation annuelle de 2 564 à 3 470 €, prix de référence 2021-2023, abonnements compris. Validité imprimée jusqu'au 14/11/2024.

Le rapport reçu décrit une production d'eau chaude collective au gaz, différente du ballon électrique mentionné dans l'annonce. Système réel et document correspondant à faire confirmer.

Destination et lots

Règlement de copropriété reçu, page 9 · chapitre 3

CHAPITRE 3 : DESTINATION DE L'IMMEUBLE

=====

AU REZ-DE-CHAUSSEE - les lots 1 et 2 sont des magasins destinés à tout commerce, bureau, remise, à la condition de ne pas troubler la jouissance des autres parties communes ou privées notamment par le bruit, l'odeur ou le caractère dangereux.
- le lot 3 a une destination de garage-privé, de débarras ou d'entrepôt.

DANS LES ETAGES les appartements sont destinés:

- à l'habitation bourgeoise,
- aux professions libérales: bureaux, cabinets médicaux ou dentaires avec toute activité annexe entrant dans le cadre de l'exercice de la profession,
- aux bureaux et sièges sociaux des activités commerciales, à l'exclusion de tout atelier de fabrication, dépôt ou point de vente de matériel ou marchandise.

Ne sont pas admis les établissements qui sont de nature à incommoder par le bruit, l'odeur ou autres nuisances, les occupants de l'immeuble, et notamment les cliniques, laboratoires, centres de soins, vétérinaire meublés, établissements scolaires et internats, écoles de chant, danse ou musique.

- les mansardes ne pourront être utilisées que comme débarras et ne pourront en aucun cas servir de pièces d'habitation indépendante. Aucun entrepôt de matières périssables ou inflammables, ou susceptible de dégager de mauvaises odeurs, ne pourra être fait dans quelque lot que ce soit.

Modificatif du 22/05/1980, page 7 · désignation des lots 23 et 15

LOT NUMERO VINGT TROIS (23) :

- un appartement situé au quatrième étage dudit immeuble, ayant son entrée à gauche du palier, composé de six pièces, cuisine, salle de bains, water-closet,
- et les CENT QUARANTE CINQ/MILLIEMES (145/1 000^e) de la propriété du sol et des parties communes.

LOT NUMERO QUINZE (15) :

- une mansarde, située à l'angle Sud-Ouest du cinquième étage, portant le n° 15 au plan de l'étage ;
- et les QUATRE/MILLIEMES (4/1 000^e) de la propriété du sol et des parties communes.

Charges appelées en 2025

Appel édité le 18/03/2025, pour le 01/04 au 30/06/2025.
Extrait du PDF transmis « 20250923162754094 », page 9.

Rubrique de charges	Budget Période	Tantièmes		Votre Quote-Part
		Généraux	Individuels	
Groupe de lots n° 15 Chambre				
Charges Générales	2.549,98	1000	4	10,20
Charges Communes	2.225,02	880	4	10,10
Total du groupe de lots				20,30
Groupe de lots n° 23 Appartement				
Charges Générales	2.549,98	1000	145	369,74
Charges Communes	2.225,02	880	145	366,64
Compteurs Eau Froide	100,00	11	1	9,09
Consommation Eau Froide	475,00	441	31	33,39
Total du groupe de lots				778,86
Total appel Copropriétaire				799,16

Fonds travaux : ligne du relevé jointe à cet appel

01/04/2025	Fonds Travaux 01/04/2025	39,86
------------	--------------------------	-------

La ligne du fonds travaux est extraite séparément. Le reste de l'historique du compte vendeur n'est pas reproduit et ne permet pas d'établir sa situation actuelle.

Lecture des montants

Charges courantes : 799,16 €/trimestre.

Fonds travaux : 39,86 €/trimestre.

Total à provisions inchangées : 839,02 €/trimestre, soit 279,67 €/mois.

Ces provisions datent de 2025. Elles ne sont pas présentées comme les charges réelles de 2026. Demander les appels récents et la régularisation annuelle.

Taxe foncière : avis 2024

Extraits du PDF transmis « 20250923162801914 », page 2

Taxes foncières 2024		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2023	29,62 %	%	6,40 %	0,182 %	10,46 %	%	
	Taux 2024	35,30 %	%	6,40 %	0,176 %	10,46 %	0,53 %	
	Adresse	19 RUE GUBERNATIS						
	Base	3955		3955	3955	3955	3955	
	Cotisation	1396		253	7	414	21	2091
	Cotisation lissée							
	Adresse							
	Base							
	Cotisation							
	Cotisation lissée							
	Cotisation 2023	1128		244	7	398	-	
	Cotisation 2024	1396		253	7	414	21	2091
	Variation	+23,76 %	%	+3,69 %	0 %	+4,02 %	- %	

Frais de gestion de la fiscalité directe locale	84
Dégrèvement Habitation principale	
Dégrèvement JA État	
Dégrèvement JA Collectivité	
Montant de votre impôt	2175

Le montant total porté sur l’avis est de 2 175 €, avec 414 € de taxe d’enlèvement des ordures ménagères. Les identifiants et les coordonnées du contribuable sont exclus de ces extraits.

À actualiser : l’annonce et Lucia indiquent 2 393 €/an. Le dernier avis est nécessaire pour vérifier ce chiffre. Les autres documents fiscaux personnels du fichier reçu ne sont pas reproduits.

Décisions de copropriété

Extraits du PV de l'AG du 25/09/2024, pages 3 et 5

RESOLUTION 4 :

Approbation du budget prévisionnel, exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses élaboré par le Syndic, pour l'exercice 01/01/2025 au 31/12/2025 arrêté à la somme de 21400,00 Euros.

L'Assemblée Générale reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente Assemblée.

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 723 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 723 / 723 tantièmes.

Fonds travaux, résolution 8 : passage de la décision

L'Assemblée Générale décide d'appeler la somme de 5 % du budget conformément aux dispositions de l'Art 14.2 de la Loi du 10.07.1965.

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 723 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 723 / 723 tantièmes.

RESOLUTION 9 :

Décision de procéder à la remise en état de la partie extérieure de l'entrée de l'immeuble

RESOLUTION 9.1 : Principe des travaux

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :

- remise en état de la partie extérieure de l'entrée de l'immeuble y compris sous bassement porte fer

- examine et soumet au vote les propositions suivantes :

- entreprise DIB.....devis ci-joint
- entreprise NCP.....devis ci-joint

- retient la proposition présentée par l'entreprise DIB prévue pour un montant de 1 500 € TTC.

- précise que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférant seront répartis :

- Sur la base des tantièmes de charges générales

- autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

- date 01.10.2024 - montant : 1500 € sur Fonds de travaux ALUR

Ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 723 / 723 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 723 / 723 tantièmes.

Travaux votés ; exécution et décisions ultérieures non établies par les pièces reçues.