

Henri-Charles LAMBERT

Avocat au Barreau de Nice
17 rue de la Préfecture
06300 NICE
hclavocat@hotmail.fr

*TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE
JEX EN SAISIE IMMOBILIERE
RG 24/00023
Audience du 5 novembre 2026*

CONCLUSIONS VALANT DIRE
AU CAHIER DES CHARGES
(signifiées par le RPVA le 23 septembre 2026)

POUR :

La SCI BEN ET MAX, société civile immobilière immatriculée au RCS de NICE sous le numéro D 507 785 723, dont le siège social est 25 chemin des Pins – 06000 NICE.

DEFENDERESSE

Ayant pour avocat **Me Henri-Charles LAMBERT**

CONTRE :

La société EOS FRANCE, dont le siège social est 74 rue de la Fédération à PARIS.

DEMANDERESSE

Ayant pour avocat **Me Jérôme LACROUTS**

PLAISE AU JUGE DE L'EXECUTION

Il est rappelé :

1. que la Cour de cassation n'a pas à ce jour vidé le pourvoi de la société BEN ET MAX contre l'arrêt de la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE du 5 juin 2025 confirmant un jugement du Tribunal de céans du 4 décembre 2023 relatif à la validation des commandements de payer aux fins de saisie vente des 24 juin 2021 et 27 janvier 2022.
2. que vient d'être signifié l'arrêt de la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE du 18 juin 2026 dont le délai de pourvoi en cassation n'est pas expiré.
3. que la copropriété « VILLA HELENE », 25 chemin des Pins à NICE, n'est pas organisée, l'administrateur provisoire ayant cessé ses fonctions et aucun syndic n'ayant jamais été désigné.

4. que les trois studettes composant les lots saisis sont loués et/ou occupés par Messieurs H. SCHERNECK, CHORLEY et DOUCHET.
5. que l'état de la façade de l'immeuble a donné lieu à une mise en demeure de la Ville de Nice par arrêté du 21 avril 2023 qui, en l'absence de syndic, n'a pas été suivie d'effet.
6. que l'état tant intérieur qu'extérieur de l'immeuble du 25 chemin des Pins dénommé « VILLA HELENE » est décrit par un constat de Maître SEBRIER.

Que ces différents éléments doivent être portés à la connaissance de tout adjudicataire par le biais de l'annexion du présent dire au cahier des charges.

PAR CES MOTIFS

Voir annexer le présent dire au cahier des charges avec les pièces correspondantes.

SOUS TOUTES RESERVES

COMMUNICATION DE PIECES
SUIVANT LE DIRE DU 23 septembre 2026
A ANNEXER AU CAHIER DES CHARGES
(signifiée par RPVA le 25 septembre 2026)

Maître Henri-Charles LAMBERT, avocat de :

La SCI BEN ET MAX, société civile immobilière immatriculée au RCS de NICE sous le numéro D 507 785 723, dont le siège social est 25 chemin des Pins – 06000 NICE.

COMMUNIQUE A :

Maître Jérôme LACROUTS, avocat de :

La société EOS FRANCE, dont le siège social est 74 rue de la Fédération à PARIS

Les pièces suivantes en copie :

- constat de Maître SEBRIER du 20 janvier 2026
- contrat de location
- photographies de la façade
- mémoire en cassation
- arrêté de mise en sécurité de l'immeuble du maire de Nice du 21 avril 2023

Etant rappelé que l'immeuble n'est pas assuré, qu'il n'a pas de syndic ni professionnel ni bénévole et n'a plus d'administrateur judiciaire dont les honoraires sont demeurés impayés.

SOUS TOUTES RESERVES

PROCES VERBAL DE CONSTAT

SELARL

MICHAEL SEBRIER

Commissaire de Justice Associé

330 Avenue Flaminus Raiberti

06390 – CONTES

04 93 54 80 60

sebrierhuissier@gmail.com



ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPÉDITION



SELARL MICHAEL SEBRIER
COMMISSAIRE DE JUSTICE

DOSSIER N°24619

A LA DEMANDE DE :

SCI BEN ET MAX, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nice sous le N° 507 785 723, dont le siège social est à (06000) NICE, 25 Chemin des Pins, Villa Hélène, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice domicilié en cette qualité audit siège.

Lequel m'a exposé par l'intermédiaire de son conseil,

Maître Hernr-Charles LAMBERT :

« La SCI BEN et MAX est propriétaire de lots dans un immeuble sis à (06000) NICE 25, Chemin des Pins, au 1^{er} étage.

Une procédure de saisie immobilière est en cours sur un des lots lui appartenant.

Le lot, objet de la saisie a été divisé en 3 studios actuellement loués.

Pour la sauvegarde des droits de la requérante et la défense de ses intérêts, je vous requiers afin de procéder à toutes constatations utiles relatives à cette situation ».

Déférant à cette réquisition,

Je soussigné Michaël SEBRIER Commissaire de Justice Associé au sein de la SELARL Michaël SEBRIER, près le Tribunal Judiciaire de NICE, demeurant à (06390) CONTES, 330, avenue Flaminius Raiberti

Certifie m'être rendu ce jour, **20 janvier 2026 à 10 heures 30**, à (06000) NICE, 25, chemin des Pins, Villa Hélène.

Là étant, j'ai retrouvé :

- Madame Bénédicte RUCKER, gérante de la SCI BEN ET MAX.
- Maître Henri-Charles LAMBERT, conseil de la société requérante.

J'ai constaté ce qui suit :

1. Généralités

L'immeuble sis 25 Chemin des pins est élevé de deux étages sur rez-de-chaussée.



Il m'est précisé que l'accès aux appartements, propriété de la requérante se situe au 1^{er} étage, via un sas desservant plusieurs portes.

Me rendant sur ce palier je constate que cet accès au premier étage est ouvert ce jour.

La porte palière donne accès à un sas qui lui-même va desservir trois portes :

- Deux portes faces.
- Une porte en retrait à droite.

Porte palière :



Portes face dans le sas :



Porte en retrait à droite dans le sas :



2. Porte face gauche dans le sas

La représentante de la requérante m'indique que l'appartement est occupé par Monsieur Arthur CHORLEY, son fils, lequel est en possession d'un bail verbal conclu avec l'ancien gérant de la SCI requérante.

Elle est en possession des clés et me précise avoir obtenu l'accord préalable de son fils pour la réalisation des constatations dans les lieux ce jour.

Je constate qu'il se compose d'un volume principal de vie avec coin cuisine et d'une salle d'eau.

L'ensemble est meublé et des effets personnels sont présents dans les lieux.



3. Porte face droite dans le sas :

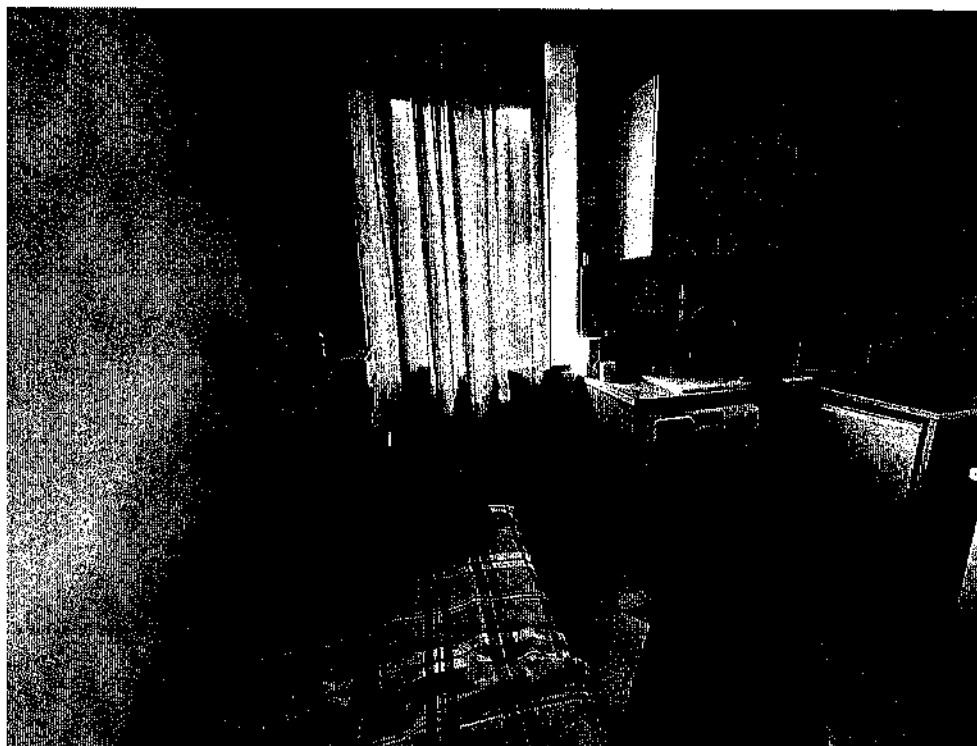
Là étant et après avoir sonné à la porte, cette dernière m'a été ouverte par un homme auquel j'ai décliné mes nom, prénom, qualité et exposé l'objet de ma mission.

Il me déclare se nommer Thomas DOUCHET et être locataire des lieux.

Il accepte de me donner accès à son appartement pour la réalisation des présentes constatations.

Pénétrant à l'intérieur de cet appartement, je constate qu'il se compose d'un volume principal de vie avec coin cuisine et d'une salle d'eau.

L'ensemble est meublé et des effets personnels sont présents dans les lieux.



4. Porte en retrait à droite dans le sas

La représentante de la société requérante m'indique que cet appartement est occupé par Monsieur Hieronymous SCHERNECK.

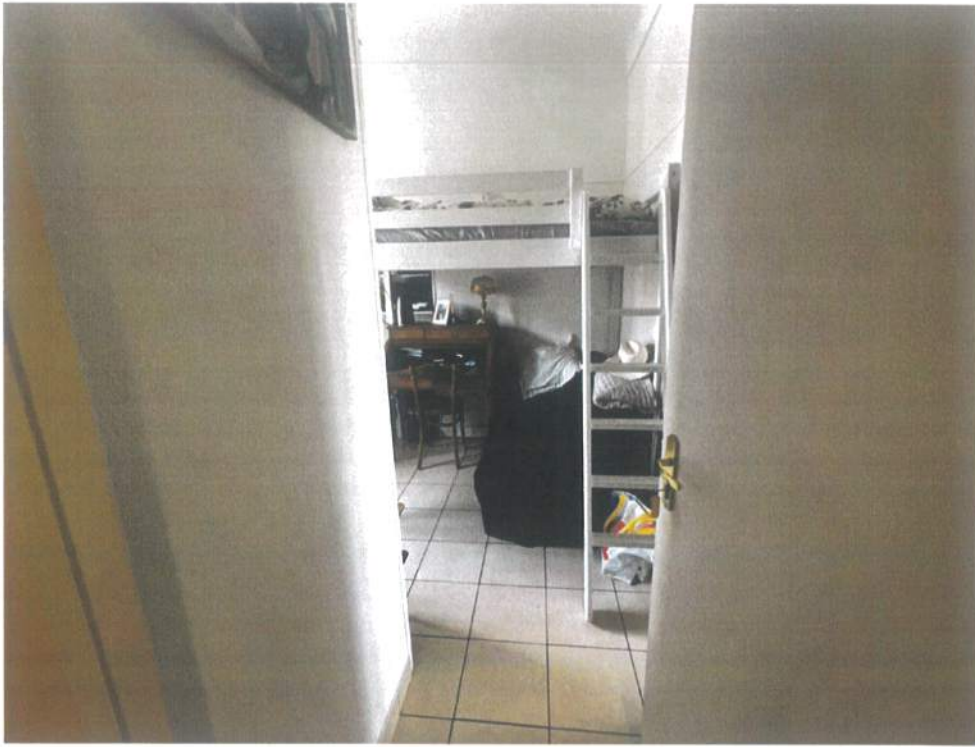
Elle me précise que le locataire est actuellement à l'étranger et que celui-ci lui a laissé les clés pour l'entretien de l'appartement.

Elle procède à l'ouverture de la porte.

Les constatations suivantes sont réalisées depuis le palier.

Depuis ma position, je constate que là aussi sont visibles dans les lieux du mobilier et des effets personnels tels qu'un lit mezzanine, un bureau et autres.

La représentante de la société requérante me précise que ce studio dispose lui aussi d'une salle d'eau.



5. Tableau électrique

Dans le sas, je constate la présence d'un compteur électrique linky, d'un disjoncteur général et d'un tableau électrique.

La représentante de la société requérante m'indique que ces équipements électriques sont communs aux trois studios.



6. Parties communes

Je constate que les parties communes sont de manière générale datées et comportent des revêtements dégradés.

Les revêtements des murs et sous face de la volée d'escalier sont en mauvais état, présentant des désordres liés à l'humidité, des manques de revêtement et fissurations.

Le conseil de la société requérante me précise que l'immeuble est en copropriété mais qu'il n'y a pas de syndic nommé à ce jour.









7. Façades

Je constate que les façades de l'immeuble donnant sur la voie publique sont, elles-aussi dégradées, d'importants manques d'enduit et des fissurations sont visibles.

Il existe un accès au sous-sol de l'immeuble depuis la voie publique est visible.







8. Boîtes aux lettres

À la demande du conseil de la société requérante, je réalise des clichés photographiques des boîtes aux lettres implantés sur l'accès à l'immeuble.









Plus rien n'étant à constater, je me suis retiré,

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Le présent a été établi sur 23 feuilles dans lequel ont été insérés les clichés photographiques réalisés par mes soins.

Coût : Comme à l'original.

Michaël SEBRIER



Centre Regional des Œuvres Universitaires
NICE

Nom, prénom et adresse du logeur SCI Ben et Max
25 Chemin des Pins 06000 Nice
 Nom, prénom et adresse familiale de l'étudiant Scherneck Hieronymus
Jaulgasse 10-12, 65183 Wiesbaden
 Carte étudiant n° 505794

M. SCI Ben et Max loué à M.
Une chambre chez l'habitant – une chambre seule – un studio – un appartement –*
 * (rayer les mentions inutiles) ;
 Sis (e) à 25 chemin des Rue Des 06000 Nice n° 25

1 - CONDITIONS GENERALES

La présente est consentie à compter du 15/11/09 et prendra fin le
soit mois.

Le locataire est redevable du loyer et des charges concernant tout le délai de préavis, sauf si le logement est reloué avant l'expiration du préavis.

Le bailleur délivrera gratuitement une quittance de loyer au locataire qui en fait la demande.

(un) A la signature des présentes le locataire verse au bailleur, qui lui donne quittance, une somme correspondant au maximum au montant de **DEUX MOIS de loyer, hors provisions sur charges**.
 Dans le cas où le locataire bénéficierait du dispositif mis en place par le Conseil Général des Alpes-Maritimes, il ne verserait que UN MOIS de loyer, hors provisions sur charges, le deuxième mois étant garanti par le Conseil Général des Alpes-Maritimes.
 Ce dépôt non productif d'intérêts et non révisable sera restitué au locataire dans un délai maximum de **UN MOIS** à compter de la remise des clefs et de la libération des lieux par le locataire, déduction faite de toutes les sommes restant dues au bailleur

Le bailleur est obligé de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement; d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle; d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués; de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire s'oblige :

à payer le loyer et les charges aux termes convenus, à acquitter toutes contributions personnelles, taxes d'habitation et autres tant pendant l'occupation qu'à son départ afin que le bailleur ne soit ni recherché, ni inquiété à ce sujet; à se conformer aux usages, aux règlements de police, au règlement de copropriété et au règlement intérieur; à user paisiblement des locaux loués sans excéder le nombre d'occupants prévus par les conditions particulières art. 7 (~~l'article 7 ne fait pas référence au nombre d'occupants~~); à ne rien faire qui puisse, de son fait ou de celui des personnes qui l'accompagnent, nuire à la bonne tenue de l'immeuble, à la tranquillité des voisins ou des autres occupants du lieu (tapage, bruit, fumées ou autres); à ne pas prêter ni sous-louer en tout ou en partie, les lieux loués, même provisoirement ou à titre gracieux; à ne rien déposer dans les parties communes (véhicule, cycles, voiture d'enfant...); à ne pas faire usage d'équipement supplémentaire (chauffage, électroménager) sans avoir obtenu l'autorisation écrite du bailleur, à indemniser le bailleur pour les dégradations engendrées par ces équipements; à ne pas exercer, dans les lieux loués, une activité commerciale, artisanale, industrielle, libérale ou professionnelle; à répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux sur les biens meubles ou immeubles dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement; de prendre à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements ou d'en rembourser le coût au bailleur, de prendre en charge les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par le décret en Conseil d'Etat, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure; à laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués; les dispositions des deuxièmes et troisièmes alinéas de l'art. 1724 du Code civil sont applicables à ces travaux; à ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation pour les frais engagés; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger, aux frais du locataire, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local; à s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, d'en justifier lors de la remise des clés; à l'informer de tout sinistre; à laisser visiter les lieux en vue de la vente ou de la location deux heures par jour les jours ouvrables. L'horaire sera défini d'un commun accord entre les parties ou à défaut les visites auront lieu entre 17 et 19 heures.

ARTICLE 7 : INVENTAIRE – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux et un inventaire, établis contradictoirement par les parties lors de la remise et de la restitution des clés ou, à défaut, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié, sont joints au contrat. Lorsque l'état des lieux doit être établi par huissier de justice, les parties en sont avisées par lui au moins deux jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du Code civil ne peut être invoquée par celle des parties qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

Lors de l'état des lieux, un relevé des compteurs sera effectué, le cas échéant, tant à l'entrée qu'au départ du locataire.

ARTICLE 8 : CLAUSES RESOLUTOIRES

A défaut de paiement de tout ou partie d'un seul terme de loyer, de tout ou partie des charges, ou en cas d'inexécution de l'une des clauses du présent bail, et un mois après un commandement demeuré infructueux, le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit s'il plaît au bailleur. En cas de refus de quitter les lieux, l'expulsion du preneur aura lieu sur simple ordonnance de référé. Les frais de poursuites et de recouvrement resteront à la charge du locataire.

ARTICLE 9 : CAUTIONNEMENT

Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location. L'acte de cautionnement fera l'objet d'un document séparé, annexé aux présentes.

Le contenu du présent contrat ne saurait, en aucun cas, engager la responsabilité du CROUS.

2 – CONDITIONS PARTICULIERES (insérées à la demande expresse des parties) *

Fait à Nice le 30.11.03
SIGNATURES précédées de la mention "lu et approuvé"

LE LOGEUR

L' ETUDIANT

* mentionner éventuellement toutes clauses particulières aux termes desquelles le preneur consent à s'obliger. Ces obligations doivent être celles prévues dans la proposition de location.





SCP Waquet – Farge – Hazan - Féliers
Avocat au Conseil d'Etat et à
la Cour de cassation
27 quai Anatole France 75007 PARIS

@

POURVOI N° D 25-18.549

COUR DE CASSATION

CHAMBRES CIVILES

MEMOIRE AMPLIATIF

POUR : La SCI Ben et Max

CONTRE : La société Eos France agissant en qualité de représentant recouvreur du fonds commun de titrisation Crédinvest compartiment Crédinvest 2 représentée par la société Eurotitrisation venant aux droits de la Caisse d'Epargne et de prévoyance Côte d'Azur

SCP Le Guerer, Bouniol- Brochier, Lassalle-Byhet



TABLEAU DE SYNTHÈSE NORMALISÉ	
Moyens	Nombre total de moyen(s) de cassation : 1 MOYEN UNIQUE → <i>thème :</i> <i>Prescription quinquennale – point de départ</i> → <i>nombre de branches : 2</i> → <i>présentation du moyen et des branches :</i> Dénaturation des conclusions et défaut de motifs
Compléments	Concernant l'arrêt attaqué : <i>Arrêt confirmatif</i> <i>Arrêt sur renvoi après cassation : non</i> Concernant le pourvoi : <i>Connexité éventuelle avec d'autres dossiers : non</i> <i>Eventualité d'une cassation sans renvoi : non</i> <i>Affaire pouvant relever d'une Assemblée plénière ou d'une chambre mixte : non</i> <i>Question prioritaire de constitutionnalité / Question préjudicielle : non</i>

FAITS

Par un acte notarié du 7 novembre 2008, la SCI Ben et Max exposante, a acquis les lots de copropriété n° 3 et 6 d'un ensemble immobilier situé à Nice, au prix de 105.000 euros.

La Caisse d'Epargne et de Prévoyance Côte d'Azur a consenti à la SCI Ben et Max un prêt Habitat Primo d'un montant de 159.898 euros au taux de 5,58 % l'an, remboursable sur 20 ans en 240 mensualités.

Le prêt a été garanti sur la somme de 105.000 euros par un privilège de prêteur de deniers et une hypothèque conventionnelle en garantie de la somme de 24.898 euros, par un acte du même jour.

Se prétendant fondée à poursuivre le recouvrement des sommes dues au titre de ce prêt, la société Eos France a fait délivrer à la société Ben et Max, deux commandements de payer aux fins de saisie-vente, les 24 juin 2021 et 27 janvier 2022.

Elle a prétendu que le 26 novembre 2020, la Caisse d'Epargne aurait cédé sa créance à la société FCT Crédinvest 2 et que la société de gestion Eurotritratisation l'aurait désignée pour le recouvrement de la créance.

Par acte du 18 mars 2022, la société Ben et Max a saisi le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Nice en annulation de ces commandements, la société Eos France ne justifiant pas d'un titre exécutoire.

Elle a invoqué en outre la prescription biennale.

Par un jugement du 4 décembre 2023 le juge de l'exécution a déclaré valables les commandements de payer aux fins de saisie-vente en date du 24 juin 2021 et du 27 janvier 2022 et a débouté la société Ben et Max de l'intégralité de ses demandes.

Par un arrêt du 5 juin 2025, la cour d'appel d'Aix en Provence a confirmé le jugement déféré en toutes ses dispositions.

C'est l'arrêt attaqué.

DISCUSSION

MOYEN DE CASSATION

La société Ben et Max **fait grief** à l'arrêt attaqué **d'avoir** déclaré valables les commandements de payer aux fins de saisie-vente en date du 24 juin 2021 et du 27 janvier 2022 et **de l'avoir** déboutée de l'intégralité de ses demandes ;

1) ALORS QUE la SCI Ben et Max faisait valoir qu'il résulte des relevés de son compte bancaire versés aux débats, que les incidents de paiement non régularisés sont bien antérieurs au 5 février 2019 et remontent au moins à 2015 ; qu'en énonçant que la SCI Ben et Max soutient que le premier incident de paiement remonte au 5 février 2019, la cour d'appel a dénaturé ses écritures, en violation de l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

2) ALORS QU'en affirmant que le premier incident de paiement non régularisé est en date du 5 février 2019 de sorte que les commandements de payer ayant été délivrés les 24 juin 2021 et 27 janvier 2022, l'action en recouvrement n'est pas atteinte par la prescription, sans préciser sur quel élément du dossier elle s'appuyait pour retenir que cette date qui était contestée par la SCI Ben et Max, serait celle du premier incident de paiement non régularisé, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.

Sur les deux branches du moyen

L'article 2224 du code civil dispose que « *les actions personnelles ou mobilières se prescrivent par cinq ans à compter du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant de l'exercer.* »

Il résulte d'une jurisprudence constante, que le juge a l'obligation de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis (Civ. 3^{ème} 27 novembre 2025 pourvoi n° 23-21.762).

Il en va ainsi notamment des conclusions des parties (Com. 5 novembre 2025 pourvoi n° 24-14.895).

Enfin, le jugement doit être motivé et la cour d'appel ne peut se déterminer par le seul visa de documents qu'elle n'a pas analysés, même sommairement (Civ. 2^{ème} 29 septembre 2022 pourvoi n° 21-13.625).

Elle ne peut statuer par voie d'affirmation sans préciser sur quel élément de preuve elle se fonde pour retenir une information contestée par une partie :

« Vu l'article 455 du code de procédure civile :

13. Selon ce texte, tout jugement doit être motivé.

14. Pour dire prescrite l'action de l'emprunteuse s'agissant de la somme de 30 000 euros adressée le 11 septembre 2012 à la banque, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que le notaire a nécessairement avant de s'être dessaisi de cette somme informé sa cliente, et qu'ainsi l'emprunteuse ne pouvait ignorer à cette date que la banque allait percevoir le produit de cette vente.

15. En statuant ainsi, par voie de simple affirmation et sans préciser sur quel élément du dossier elle s'appuyait pour tenir cette information, contestée par l'emprunteuse, pour acquise, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé. » (Civ. 1^{ère} 28 mai 2025 pourvoi n° 23-19.356).

En l'espèce, pour écarter la prescription de l'action en recouvrement, la cour d'appel énonce que *« la SCI soutient par ailleurs que le premier incident de paiement (remonte) au 5 février 2019 »*.

Puis après avoir écarté la prescription biennale, pour retenir la prescription quinquennale de l'article 2224 du code civil, la cour d'appel énonce :

« Le premier incident de paiement non régularisé est en date du 5 février 2019. Les deux commandements de saisie-vente ayant été délivrés les 24 juin 2021 et 27 janvier 2022, l'action en recouvrement n'est pas atteinte par la prescription ».

Or la société Ben et Max faisait valoir (conclusions p. 5) :

« Il est démontré que les incidents de paiement non régularisés sont bien antérieurs au 5 février 2019 et remontent au moins à 2015 (relevé du compte bancaire de la SCI Ben et Max) ».

Ce relevé était versé aux débats comme cela résulte du bordereau de pièces annexé (conclusions p. 7).

En relevant que la SCI soutient que le premier incident de paiement remonte au 5 février 2019, la cour d'appel se livre par conséquent à une dénaturation des conclusions de l'exposante.

Eu égard à cette contestation, la cour d'appel ne pouvait se borner à affirmer que le premier incident de paiement non régularisé est en date du 5 février 2019.

Il lui appartenait de préciser sur quel élément du dossier elle s'appuyait pour tenir cette information pour acquise alors qu'elle était contestée par l'emprunteuse.

La cassation s'impose.

PAR CES MOTIFS, et tous autres à produire, déduire ou suppléer même d'office, l'exposante conclut à ce qu'il plaise à la Cour de cassation :

- **CASSER ET ANNULER** l'arrêt attaqué avec toutes conséquences de droit ;
- **CONDAMNER** la défenderesse au pourvoi à lui payer la somme de 4 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

PRODUCTIONS :

1. *Jugement du tribunal judiciaire de Nice du 4 décembre 2023*
2. *Conclusions d'appel de la SCI Ben et Max*
3. *Conclusions d'appel de la société Eos France*
4. *Commandement de payer du 24 juin 2021*
5. *Commandement de payer du 27 janvier 2022*

SCP WAQUET – FARGE – HAZAN – FELIERS
Avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation



VILLE DE NICE

AR Prefecture

006-210600888-20230421-2021DPGR018-AR
Reçu le 21/04/2023



ARRETE DE POLICE SPECIALE N°2023DPGR018

ARRETE DE MISE EN SECURITE – PROCEDURE D'URGENCE : « VILLA HELENE » 25 chemin des Pins

LE MAIRE DE LA VILLE DE NICE

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.511-1 à L.511-22, L.521-1 à L.521-4 et les articles R.511-1 à R.511-13,

VU le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4, L.2213-24 et L.2215-1,

VU le code de justice administrative, notamment les articles R.531-1, R.531-2 et R.556-1,

VU le rapport établi par des agents de la Direction de la Prévention et Gestion des Risques Majeurs en date du 24 mars 2022,

VU la lettre du 17 octobre 2022 mettant en demeure la SCP EZAVIN THOMAS, en sa qualité d'administrateur judiciaire de la copropriété "VILLA HELENE", de procéder à la purge des éléments instables de la façade de la maison,

CONSIDERANT qu'à l'occasion de la visite effectuée sur place le 24 mars 2022 il a été constaté les désordres suivants qui présentent un risque immédiat pour la sécurité des personnes et notamment :

- Dégradation importante de la façade de ladite villa, notamment risque de chute d'éléments de maçonnerie sur la voie publique,

CONSIDERANT que le rapport susvisé du 24 mars 2023 indique les mesures suivantes de nature à mettre fin à l'imminence du péril :

- La purge des éléments instables menaçant la voie publique,

ARTICLE 5 : NOTIFICATION ET PUBLICATION

Le présent arrêté sera notifié à la SCP EZAVIN THOMAS, en sa qualité d'administrateur judiciaire, 1 rue Alexandre Mari 06300 NICE

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication dématérialisée pendant 2 mois sur le site www.nice.fr dans la rubrique www.nice.fr/fr/le-conseil-municipal/publicite-des-actes ainsi qu'au recueil des actes administratifs dématérialisés.

Il sera également affiché sur place.

ARTICLE 6 : AMPLIATION

Le présent arrêté sera adressé, pour information :

- à Monsieur le Président de la métropole Nice Côte d'Azur, compétant en matière d'habitat ;
- à Monsieur le Préfet du département des Alpes Maritimes ;
- aux organismes payeurs des aides aux logements.

ARTICLE 7 : PUBLICITE FONCIERE

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de publicité foncière dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public.

ARTICLE 8 : RECOURS

Le propriétaire peut à compter de la notification de l'arrêté, dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté :

| Saisir le Maire d'un recours gracieux,

Dans l'hypothèse où la décision critiquée est maintenue, il appartient au requérant de saisir le Tribunal Administratif d'un recours contentieux dans le délai de deux mois :

- soit à compter de la lettre exprimant le rejet du recours gracieux,
- soit à compter de l'expiration du délai de deux mois suivant l'accusé réception de demande de recours gracieux. En effet, le silence gardé par l'administration pendant deux mois équivaut à un rejet implicite de la demande.

| Saisir le Tribunal Administratif de Nice d'un recours contentieux,

Les particuliers peuvent déposer leur recours et s'adresser par la voie électronique au tribunal à partir de l'application internet dénommée « Télérécours citoyens » accessible par le site de téléprocédures <https://www.telerecours.fr>

CONSIDERANT que, dans le cadre de l'article L.511-19 du code de la construction et de l'habitation, en cas de danger imminent, manifesté ou constaté par le rapport mentionné à l'article L.511-8 ou par l'expert désigné en application de l'article L.511-9, l'autorité compétente ordonne par arrêté et sans procédure contradictoire préalable les mesures indispensables pour faire cesser ce danger dans un délai qu'elle fixe,

ARRETE

ARTICLE 1 : MISE EN SECURITE-PROCEDURE D'URGENCE

Les copropriétaires de la villa HELENE sise à NICE, 25 chemin des Pins (parcelle cadastrée LP0076), sont mis en demeure de prendre les mesures suivantes :

- La purge des éléments instables de la façade.

Les travaux de mise en sécurité devront être réalisés dans un délai d'une semaine à compter de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 2: CONDITION DE MAINLEVÉE DE L'ARRETE

La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de la complète réalisation des travaux et au regard des mesures prescrites par le présent arrêté et fourniture d'une attestation d'un homme de l'art certifiant la bonne exécution des travaux de mise en sécurité visés à l'article 1.

Les personnes mentionnées à l'article 1, ou ses ayants droit, tiennent à disposition des services de la mairie tous justificatifs attestant de la bonne exécution des travaux.

ARTICLE 3 : SANCTIONS ENCOURUES

Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues aux articles L.511-22 et L.521-4 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 4: TRAVAUX D'OFFICE

Conformément à l'article L.511-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, faute pour la personne mentionnée à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dès le constat de non-respect du délai fixé à l'article 1.

La créance résultant de ces travaux est récupérable comme en matière de contributions directes.

ARTICLE 9 : EXECUTION

Monsieur le Directeur Général des Services de la Ville de Nice et Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait en l'Hôtel de Ville de NICE, le

21 AVR. 2023

**Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Adjoint de la Prévention et
Gestion des Risques Majeurs**



Gisèle CASTEU