

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire



Aménagement de l'îlot Jean Médecin - Programme d'habitat mixte sur le territoire de la commune de Nice

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

Registre B – Enquête parcellaire

Enquête publique du 26 septembre 2022 au 12 octobre 2022 inclus - (soit 17 jours)

L'enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire fait l'objet de documents séparés en référence aux registres distincts :

Registre B – État parcellaire

Destinataires :

- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes,
- Établissement Public Foncier - PACA

Jean-Claude LENAL
Commissaire enquêteur

OBS	Annexes	Date	Nom du propriétaire	Localisation	Parcelle	Lot(s)	Dires - Observations Demandes particulières - Propositions
ORP 1/B	/	26/09/2022	SCI ELZO représentée par Me Christophe TORA, Avocat	4, rue de Belgique	LA 126	n°24 n°44	<p>Me Christophe TORA, Avocat à Nice, Conseil de la SCI ELZO dépose la présente observation sur le registre B de l'enquête parcellaire et annexe son courrier à l'EPF en date du 15/09/2022, ci-dessous (ORP-1.1/B) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sollicite la communication de l'ensemble des éléments de la DUP et enquête parcellaire par voie de dématérialisation. - Me Christophe TORA, Avocat à Nice attire l'attention du Commissaire enquêteur sur l'exploitation d'un hôtel meublé dans les locaux de la SCI ELZO par la société LA SOUSTA, selon un bail verbal indiqué dans un courrier à l'EPF en date du 15/09/2022 (ORP-1.1/B). - La société LA SOUSTA, exploite l'hôtel meublé à vocation sociale et répond ainsi aux critères du projet de l'opération de restauration et réhabilitation immobilière. - Me Christophe TORA, je souhaite connaître l'échéancier du projet ainsi que les dates des éventuelles acquisitions immobilières (l'EPF-PACA).
ORP 1/B	ORP 1.1/B	26/09/2022	SCI ELZO représentée par Me Christophe TORA, Avocat	4, rue de Belgique	LA 126	n°24 n°44	<p>Me Christophe TORA, Avocat à Nice, Conseil de la SCI ELZO, indique dans son courrier à l'EPF en date du 15/09/2022 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Me Christophe TORA Avocat, assiste la SCI ELZO représentée par son gérant M. Éric BAGIACHI, demeurant 6 avenue des Pergolas à Nice, à la suite de la notification d'ouverture des enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire en vue du projet d'aménagement de l'îlot Jean Médecin à Nice entraînant l'expropriation pour cause d'utilité publique de la parcelle LA 126 composée par les lots 24 et 44 propriétés de ma cliente. - Adresser toute correspondance destinée à la SCI ELZO à l'adresse personnelle de M. Éric BAGIACHI, 6 avenue des Pergolas à Nice. - Joint le questionnaire relatif à l'enquête parcellaire, rempli et signé par le Gérant de la SCI ELZO, M. Éric BAGIACHI, en retour du courrier de l'EPF en date du 19/08/2022, ainsi que le titre de propriété de la SCI ELZO avec les mentions de la publicité reçues par Me Delphine ARNAUD, notaire le 22/09/2005. - Ainsi que cela figure sur le questionnaire relatif à l'enquête parcellaire les lots 24 et 44 propriété de la SCI ELZO, sont donnés en location à la société LA SOUSTA selon un bail verbal, laquelle exploite un hôtel meublé à mixité sociale ce qui correspond au projet de l'opération de restauration immobilière tel que mentionné dans l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique du 20 juillet 2022.

OBS	Annexes	Date	Nom du propriétaire	Localisation	Parcelle	Lot(s)	Dires - Observations Demandes particulières - Propositions
ORP 2/B	/	26/09/2022	Mme Aurore CROUZET	4, rue de Belgique	LA 126	n°21	Mme Aurore CROUZET, se présente ce jour à la permanence du Commissaire enquêteur : - Pour prendre connaissance du dossier à la suite de la notification de l'huissier, - Déposera des éléments avant la clôture de l'enquête parcellaire le 12 octobre 2022.
ORP 3/B	/	26/09/2022	Mme Marina DAMAN	4, rue de Belgique	LA 126	n°28	Mme Marina DAMAN, se présente ce jour à la permanence du Commissaire enquêteur : - A pris connaissance ce jour du dossier à la suite du retrait de la notification de DUP et parcellaire des documents et projet de création de 11 logements sociaux sur un total de 3 immeubles. - Étant moi-même éligible à un logement social je suis contre ce projet.
ORP 4/B	/	28/09/2022	Mme Marina DAMAN	4, rue de Belgique	LA 126	n°28	Mme Marina DAMAN, inscrit ce jour sur le registre B de l'enquête parcellaire son opinion à la lecture totale de la D.U.P. : - Actuellement au moins 12 personnes relevant du logement social vivent dans l'immeuble 4 rue de Belgique, - Si ce projet de plus de 12 000 000 d'euros propose la création de 11 logements sociaux, où est l'utilité publique car ces futurs logements peuvent être occupés à terme par les personnes qui vont être expropriées qu'elles soient locataires ou propriétaires le reste étant des logements accessibles à la propriété qui vont coûter une fortune mais qui trouveront preneur sans aucun doute au vu de l'emplacement idéal de l'îlot Jean-Médecin sans compter tous les commerces qui seront à vendre ou à louer. - Déséquilibre entre les sommes engagées et la toute petite utilité sociale de cette dizaines de logements sociaux supplémentaires pour la ville de Nice. - Au vu de l'emplacement et de la qualité future de ces logements sociaux, certainement réservés à des locataires sociaux (+++) car la mixité et sa réussite dépendra de ces 12 locataires (probablement petits salaires de petits fonctionnaires ou autre et non de famille en grande précarité sociale). - En tout cas je suis preneuse d'un de ces logements sociaux. - J'aimerais connaître l'échéancier allant de la présente enquête publique en passant par l'expropriation et enfin la date de la fin de réalisation de ce magnifique projet.

OBS	Annexes	Date	Nom du propriétaire	Localisation	Parcelle	Lot(s)	Dires - Observations Demandes particulières - Propositions
ORP 5/B	/	29/09/2022	Mme Muriel ACHDDOU	4, rue de Belgique et un Commerce 28 rue d'Angleterre	LA 126	n°1 n°13	<p>Mme Muriel ACHDDOU, s'est présentée ce jour au siège de l'enquête publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre connaissance du dossier en tant que propriétaire bailleur d'un commerce situé 28 rue d'Angleterre dépendant de l'îlot 4 rue de Belgique, je suis stupéfaite et révoitée de ce qui se passe. - Les commerces ont galéré pendant plus de 2 ans avec la crise sanitaire et maintenant que l'on espère une embellie, on nous exproprie... - Je souhaite connaître l'échéancier de ce projet ainsi que l'état d'acquisition des commerces et le prix éventuel que le mien sera racheté.
ORP 6/B	/	06/10/2022	Mme Aurore CROUZET	4, rue de Belgique	LA 126	n°21	<p>Mme Aurore CROUZET, se présente ce jour à la permanence du Commissaire enquêteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour déposer un document de trois (3 pages – ORP-6.1), relatif au nombre de copropriétaires restants dans l'immeuble sis 4 rue de Belgique, annexé à la présente observation sur le registre B de l'enquête parcellaire.
ORP 6/B	ORP 6.1/B	06/10/2022	Mme Aurore CROUZET	4, rue de Belgique	LA 126	n°21	<p>Mme Aurore CROUZET, annexe à l'observation (ORP-6/B) du registre B de l'enquête parcellaire une note (ORP 6.1/B) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mme Aurore CROUZET en date du 04/10/2022 demande à la SELARL BG & Associés à Nice de lui dire combien il reste de copropriétaires dans l'immeuble ? - Réponse de Mme MATARD de la SELARL BG & Associés le jour même : <ul style="list-style-type: none"> • 10 copropriétaires sont actuellement répertoriés dans l'immeuble sis 4 rue de Belgique • Mme ACHDDOU Muriel • M. BAJON Jean-Marie • Mme BERBERIAN • M. BIAGETTI (succession) • M. BOUCHALLOUF Wajdi • Mme BOUHANNA Sibylle • Mme CROUZET (indivision) • Mme DAMAN Marina • SCI ELZO-M. BAGIACCHI • EPF-PACA

OBS	Annexes	Date	Nom du propriétaire	Localisation	Parcelle	Lot(s)	Dires - Observations Demandes particulières - Propositions
ORP 7/B	/	06/10/2022	Mme Muriel ACHDDOU	4, rue de Belgique Commerce 28 rue d'Angleterre	LA 126	n°1 n°13	Mme Muriel ACHDDOU, se présente ce jour à la permanence du Commissaire enquêteur : - Précise qu'elle est propriétaire-baillleur d'un commerce lot n°1, une cave en sous-sol et lot n°13, en revanche la cuisine mentionnée lot n°13, n'est pas dans son local commercial. - Il n'y a pas d'extraction dans mon local la seule extraction cuisine se situe au lot n°14 contrairement à l'indication p.2 de l'état parcellaire. - Mon commerce a été acquis par succession auprès de Me JARDILLER Notaire à Nice, pour une valeur estimée courant août 2016 à 110 000 €, contre une offre proposée en 2019 à 90 000 €. Je souhaiterais conserver ce commerce héritage de mon père depuis 1980.
ORP 8/B	/	12/10/2022	Mme Diane BERBERIAN	4, rue de Belgique	LA 126	n°6 n°16	Mme Diane BERBERIAN, se présente ce jour à la permanence du Commissaire enquêteur : - Mme Diane BERBERIAN, est défavorable au projet d'expropriation compte tenu des travaux qui ont été réalisés et des sommes considérables, environ 80 000 € que j'ai dû payer pour ma quote-part sur de nombreuses années de travaux concernant l'immeuble du 4 rue de Belgique. - De ce fait je ne souhaite pas l'expropriation de mes lots n°6 et 16, au pire si l'expropriation était prononcée je souhaite une indemnisation au moins à la hauteur des sommes déboursées, augmentées de la valeur des 2 lots.
ORP 8/B	ORP 8.1/B	12/10/2022	Mme Diane BERBERIAN	4, rue de Belgique	LA 126	n°6 n°16	Mme Diane BERBERIAN, en annexe à l'observation (ORP-8/B) du registre B de l'enquête parcellaire le questionnaire de l'EPF-PACA (ORP 8.1/B) : - Mme Diane BERBERIAN, remet ce jour au Commissaire-enquêteur le questionnaire de l'enquête parcellaire qui lui a été transmis par l'EPF-PACA (documents de 3 pages). Le questionnaire a été complété par Mme Diane BERBERIAN, en date du 5 octobre 2022.
ORP 9/B	/	12/10/2022	Mme Aurore CROUZET	4, rue de Belgique	LA 126	n°21	Mme Aurore CROUZET, a présenté ce jour un pli non cacheté à l'attention du Commissaire enquêteur : ne pouvant attendre d'être reçue, elle a remis au Secr. État-civil (siège de l'enquête) des documents à annexer au registre B de l'enquête parcellaire : - Le document annexé au registre B, est un pli non cacheté enregistré le 12/10/2022 contenant les annexes ORP-9.1/B, ORP-9.2/B et ORP-9.3/B, ci-dessous.

OBS	Annexes	Date	Nom du propriétaire	Localisation	Parcelle	Lot(s)	Dires - Observations Demandes particulières - Propositions
ORP 9/B	ORP 9.1/B	12/10/2022	Mme Aurore CROUZET	4, rue de Belgique	LA 126	n°21	<p>Document 1 (2 pages) contenu dans le pli déposé le 12/10/2022 par Mme Aurore CROUZET, annexé au registre B de l'enquête parcellaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mme CROUZET, habite l'immeuble 4 rue de Belgique depuis juin 2006, un appartement acquit en indivision avec son père à la naissance de sa fille. - Pour Mme CROUZET, devenir propriétaire était un signe de sécurité pour l'avenir de ses enfants. - J'élève 4 enfants seule dont le dernier Ethan est né en 2014 dans l'appartement. - J'aime la situation de mon appartement en centre-ville, avec un accès à différents transports, proche de l'école de mes enfants, de mes amis et de mon travail. - Mme CROUZET, n'est pas contre le changement dans une ville mais souhaite obtenir le prix juste pour pouvoir se reloger dans le même quartier afin que leur vie ne soit pas perturbée. - Mme CROUZET, a payé de gros travaux pour l'immeuble alors que l'EPF voulait déjà le racheter. - Mme CROUZET, a arrêté son activité d'assistance maternelle, car ses enfants n'étaient plus en sécurité dans l'immeuble, elle a peur pour l'avenir de sa famille et le bien-être psychologique de ses enfants. - Mme CROUZET, en indivision avec son père sur l'appartement, ne sait pas s'il voudra racheter un autre bien en commun. - Mme CROUZET, relève beaucoup de choses aberrantes dans cet immeuble depuis 2017 de la part de la mairie et de l'administrateur judiciaire. - Mme CROUZET, souhaiterait être indemnisée au bon prix par rapport aux 200 000 € proposés, ce qui est vraiment trop bas pour se reloger dans le même secteur. - Pour Mme CROUZET, la seule chose qui importe est que ses enfants ne changent pas d'école et que sa vie reste la même, ainsi elle pourra reprendre son activité d'assistante maternelle et ne plus travailler en horaires décalés au supermarché ALDI.
ORP 9/B	ORP 9.2/B	12/10/2022	Mlle Ilona CROUZET (fille)	4, rue de Belgique	LA 126	n°21	<p>Document 2 (4 pages) contenu dans le pli déposé le 12/10/2022 rédigé par Mlle Ilona CROUZET, annexé au registre B de l'enquête parcellaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mlle Ilona CROUZET, fille de Mme Aurore CROUZET âgée de 17 ans se présente, ses passions, sa fratrie au nombre de trois représentant le nombre de chambres à prévoir en cas d'expulsion de leur appartement acquis en quinze ans, dont un immeuble qu'on a laissé se détériorer sans en améliorer les conditions.

OBS	Annexes	Date	Nom du propriétaire	Localisation	Parcelle	Lot(s)	Dires - Observations Demandes particulières - Propositions
ORP 9/B	ORP 9.2/B	12/10/2022	Mlle Ilona CROUZET (fille 16/17 ans)	4, rue de Belgique	LA 126	n°21	<p>Mlle Ilona CROUZET, relate ses conditions de vie entre l'insalubrité de l'immeuble, les toxicomanes, la violence et les incivilités, la dangerosité à circuler dans les parties communes en insécurité pour sa famille, des travaux interminables et payés, un déchéirement familial pour cet immeuble au sein de sa famille dont elle a souffert.</p> <p>Les prix d'un 3 pièces à Nice explose à plus de 270000€ et vous voulez nous déloger pour moins cher qu'un studio.</p> <p>Mlle Ilona CROUZET, rappelle ses mauvaises conditions de vie quotidienne dans l'immeuble dont les interventions nocturnes des pompiers et de la police pour des individus drogués, de l'insalubrité, des émanations de gaz toxiques...</p> <p>Un appartement dans le même quartier ne vaut pas aujourd'hui ce que vous proposez, quand mes parents ont acheté pour 170 000 €, il n'y avait ni « JD », ni tramway, ni ICONIC, votre grand projet, ni tous ces hôtels quatre et cinq étoiles... Je refuse catégoriquement d'être logée plus loin que là où j'habite actuellement.</p> <p>J'ai de l'ambition et je compte sur celle-ci pour soutenir ma famille que vous avez brisée avec tant d'acharnement !</p> <p>Mlle Ilona CROUZET, développe dans son dire que le sujet de l'immeuble est à l'origine de la séparation de ses parents, d'une fragilisation de leur état psychologique avec une forte incidence sur leur état de santé respectifs avec pour conséquence un report sur la fratrie, dont son frère âgé de quinze ans</p> <p>Mlle Ilona CROUZET, souhaite que sa famille soit relogée dans un secteur analogue à leur situation actuelle en centre-ville, selon un juste prix au mètre carré de leur appartement correspondant à ceux constatés dans les agences immobilières de ce secteur.</p> <p>Pour conclure Mlle Ilona CROUZET ainsi que sa famille, éprouvent un profond sentiment d'amertume en cas de désaccord final et précise qu'elle ne se laissera pas faire car cet appartement fait partie de sa vie.</p>
ORP 9/B	ORP 9.3/B	12/10/2022	Ethan CROUZET (fils 8 ans)	/	/	/	<p>Ethan CROUZET, dans son message, « je veux rester dans ma maison, je suis né dans cette maison, je veux rester dans mon école avec mes amis ».</p>
ORP 9/B	ORP 9.4/B	12/10/2022	Léna (7 ans)	/	/	/	<p>Un dessin enfantin signé Léna Zans, est joint au courrier de Mme Aurore CROUZET (ORP-9/B), lequel représente cinq personnages et un bébé, avec l'inscription MA-BÉBÉ-PAPA, des cœurs autour d'un immeuble de 4 niveaux et d'une porte à rez-de-chaussée.</p>

OBS	Annexes	Date	Nom du propriétaire	Localisation	Parcelle	Lot(s)	Dires - Observations Demandes particulières - Propositions
ORP 10/B	/	12/10/2022	Mme Hélène POTERI et M. René POTERI	4, rue de Belgique	LA 126	n°15	<p>M. et Mme POTERI, présents ce jour en permanence du Commissaire enquêteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La notification d'ouverture de l'enquête reçue de l'EPF-PACA, compétée et signée mais non renvoyée. - Mme Hélène POTERI, en complément des réponses du Commissaire enquêteur au cours de la permanence, confirme qu'elle dispose de toutes les informations sur le dossier de l'enquête publique. - M. et Mme POTERI, attendent une meilleure proposition de l'EPF-PACA, à qui ils renvoient leurs deux notifications.
ORP 11/B	/	12/10/2022	Mme Muriel ACHDDOU	4, rue de Belgique Commerce 28 rue d'Angleterre	LA 126	n°1 n°13	<p>Mme Muriel ACHDDOU, se présente ce jour pour une seconde fois à la permanence du Commissaire enquêteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Souhaite apporter un addendum à ses conclusions (ORP-7/B) rédigées en permanence du Commissaire enquêteur du 06/12/2022 : <ul style="list-style-type: none"> • Le lot n°13 de Mme Muriel ACHDDOU est relié au lot n°14 de M. Wajidi BOUCHALOUFF, par un passe-plat. • Pourquoi exproprier des commerces pour en faire d'autres ?? • Lors de la crise sanitaire nous avons beaucoup souffert, pourquoi nous exproprier pour faire d'autres commerces ?
/	ORP 12.1/B	12/10/2022	SCI LOCO représentée par M. Stéphane PUIG, Gérant	4, rue de Belgique	LA 126	n°19	<p>M. Stéphane PUIG, Gérant de la SCI LOCO est venu exposer ce jour au Commissaire enquêteur un dire (ORP-12.1/B) et six (6) pièces jointes (ORP-12.2/B à ORP-12.7/B), à annexer au registre de l'enquêteur publique sans mention manuscrite sur celui-ci :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La SCI LOCO a acquis le 06/01/2006 un local de 40,20 m² au 4 rue de Belgique pour 113 915 € hors frais de notaire, et 119 714 € frais de notaire inclus, à ce montant il convient d'ajouter 20 251€ de frais de travaux de la copropriété effectués par suite de l'arrêté de péril de la mairie de Nice ramenant le coût total du bien à 139 965€. - L'EPF-PACA a fait une proposition de rachat du local au prix de 117 000 € en date du 21 juin 2019, offre que nous avons refusé car elle ne couvrirait pas le prix payé 13 ans plus tôt. - Ce bien est un local commercial situé à quelques mètres de l'avenue Jean-Médecin, très commerçante à Nice et a fait l'objet de plusieurs baux : <ul style="list-style-type: none"> • Bail commercial signé avec M. KALKAN pour 14 400 € HT annuels, soit 1 200 € HT/mois,

OBS	Annexes	Date	Nom du propriétaire	Localisation	Parcelle	Lot(s)	Dires - Observations Demandes particulières - Propositions
/	ORP 12.1/B	12/10/2022	SCI LOCO représentée par M. Stéphane PUJG, Gérant	4, rue de Belgique	LA 126	n°19	<ul style="list-style-type: none"> Bail commercial signé avec M. MAHROUK pour un montant de 1 150 € mensuels, Avec une rentabilité qui varie en général de 4 à 8% pour les locaux commerciaux l'estimation serait la suivante : Fourchette haute (4%) = $(1\ 150 \times 12) / 0,04 = 345\ 000\ €$, Fourchette basse (8%) = $(1\ 150 \times 12) / 0,08 = 172\ 500\ €$, Fourchette moyenne = $(345\ 000 + 172\ 500) / 2 = 258\ 750\ €$ - M. Stéphane PUJG, Gérant de la SCI LOCO constate des éléments qui précèdent qu'il est bien loin : <ul style="list-style-type: none"> De la proposition faite par l'EPF PACA, De la situation du marché Et de surcroît du coût de revient du bien, tel que détaillé ci-dessus. - M. Stéphane PUJG, Gérant de la SCI LOCO est prêt à céder son bien ou à défaut le conserver, mais souhaiterait être dédommagé à la valeur réelle de l'investissement qui se situe selon le calcul ci-dessus aux alentours de 258 700,00 € non 117 000€ comme suggéré l'EPF, <ul style="list-style-type: none"> M. Stéphane PUJG, Gérant de la SCI LOCO, sera prêt à défendre ses droits, si le montant proposé n'est pas considérablement revu à la hausse.
/	ORP 12.2/B	12/10/2022	SCI LOCO représentée par M. Stéphane PUJG, Gérant	4, rue de Belgique	LA 126	n°19	<ul style="list-style-type: none"> Titre de propriété de la SCI LOCO à Nice devant Me Max OUAJNINE, Notaire associé à Nice en date du 06/01/2006, acquit du vendeur la SCI PP GEST à Nice, un bien de 40,92m2 pour le lot n°19 d'un immeuble de cinq étages sur sous-sol et rez-de-chaussée situé à l'angle du n°28 rue d'Angleterre et n°4 rue de Belgique à Nice, vente conclue moyennant le prix d'achat de 113 915 € pour le principal et les droits et taxes 5 799€ pour l'office notarial. État parasitaire négatif en parties privatives et parties communes, le diagnostic ne révèle aucune présence d'amiante dans les parties privatives et les parties communes, aucun accès au plomb dans les parties privatives contrairement aux parties communes où l'accessibilité au plomb est positive dans les peintures. Dont acte sur vingt-trois pages.
/	ORP 12.3/B	12/10/2022	SCI LOCO représentée par M. Stéphane PUJG, Gérant	4, rue de Belgique	LA 126	n°19	<ul style="list-style-type: none"> Proposition d'acquisition de l'EPF-PACA à la SCI LOCO en date du 21/06/2019 : Le bien appartenant à la SCI LOCO est situé dans le périmètre opérationnel nécessaire à la réalisation d'une opération de requalification globale de l'îlot Jean Médecin et la réalisation d'une opération d'ensemble comportant au moins 30% de logements locatifs sociaux. L'EPF-PACA est tenu de saisir le service des domaines pour l'évaluation du bien.

OBS	Annexes	Date	Nom du propriétaire	Localisation	Parcelle	Lot(s)	Dires - Observations Demandes particulières - Propositions
/	ORP 12.3/B	12/10/2022	SCI LOCO représentée par M. Stéphane PUIG, Gérant	4, rue de Belgique	LA 126	n°19	Article 3 de la proposition d'acquisition – Prix et Modalités des paiements : - Selon les conditions d'acquisition décrites ci-avant cette proposition d'acquisition est fixée pour un montant global de 117 000€ en valeur libre. - Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente, conformément à l'article 4 : Propriété – Jouissance de la proposition d'acquisition du 21/06/2019.
/	ORP 12.4/B	12/10/2022	SCI LOCO représentée par M. Stéphane PUIG, Gérant	4, rue de Belgique	LA 126	n°19	Bail commercial entre la SCI LOCO et M. Samet KALKAN en date du 26/09/2012 : - Bail commercial consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, accepté moyennant un <u>loyer annuel de 14 400 € HT</u> , payable par trimestres civils anticipés.
/	ORP 12.5/B	12/10/2022	SCI LOCO représentée par M. Stéphane PUIG, Gérant	4, rue de Belgique	LA 126	n°19	Bail commercial entre la SCI LOCO et M. MAHROUK en date du 15/09/2019 : - Bail commercial consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, accepté moyennant un <u>loyer annuel principal de 1 150 € HT</u> ??? (5/28) <u>sauf erreur non corrigée soit 13 800 € HT annuels</u> , que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur par mois d'avance, - En contrepartie des travaux à réaliser au sein des locaux le Bailleur consent à titre exceptionnel au profit du Preneur, une gratuité du loyer pendant la période comprise entre le 01/10/2021 et le 31/12/2021.
/	ORP 12.6/B	12/10/2022	SCI LOCO représentée par M. Stéphane PUIG, Gérant	4, rue de Belgique	LA 126	n°19	Situation d'un compte travaux entre la SCI LOCO et l'Agence MATTER GESTIMO en date du 27/05/2019 : - La situation de compte laisse apparaître des appels de travaux (électricité porte d'entrée, travaux dans la cage d'escalier, plomberie dans la cour intérieure, étude d'architecte, travaux de péril, travaux de réfection des planchers, sondages des sols), échelonnés entre le 02/08/2012 au 21/02/2019 pour un montant de 20 230,92 €, dont 10 116,06 € en appel de travaux de réhabilitation.
/	ORP 12.7/B	12/10/2022	SCI LOCO représentée par M. Stéphane PUIG, Gérant	4, rue de Belgique	LA 126	n°19	Copie d'un article en ligne sur le site internet de PAP (mis à jour le 05/02/2021) : - Investir dans un local commercial une rentabilité 2 fois plus importante que l'immobilier locatif d'habitation avec une rentabilité qui varie en général de 4 à 8%.