

Maître Marcel BENHAMOU
&
Maître Gaëlle HARRAR
Avocats associés au barreau de NICE
48, Rue Gioffredo
06000 NICE

VENTE SUR LICITATION

CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience et par devant Madame le Juge de l'Exécution Immobilier près le Tribunal Judiciaire de NICE, siégeant au Palais de Justice de ladite Ville, Place du Palais de Justice, Palais Rusca à NICE, **en SEPT LOTS** sur vente sur licitation au plus offrant et dernier enchérisseur, les biens ci-après désignés :

PREMIER LOT :

Sur la commune de EZE Dans un ensemble immobilier en copropriété sis avenue de Verdun dénommé RESIDENCE LE CASTELET cadastré **Section AL n°378** lieudit 9001 avenue de Verdun pour une contenance de 11a22ca à savoir :

Lot numéro dix sept (17) : un garage en rez-de-chaussée dudit immeuble
Et les 35/10006 des PC

Lot numéro trente huit (38) une cave au rez-de-chaussée
Et les 7/10006 des PCG

Lot numéro quarante cinq (45) un appartement au deuxième étage du bloc A comprenant séjour chambre entrée cuisine salle de bain wc placards balcon loggia
Et les 359/10006 des PCG

DEUXIEME LOT

Sur la commune de EZE lieudit SAINT LAURENT D'EZE une parcelle de terre cadastrée **section AT n°52 lieudit Saint Laurent d'Eze pour 11a70ca**

TROISIEME LOT

Sur la commune de EZE lieudit SAINT LAURENT D'EZE une parcelle de terre cadastrée **section AT n°26 lieudit Saint Laurent d'Eze pour 34ca**

QUATRIEME LOT

Sur la commune de EZE lieudit BARNESSA une parcelle de terre en friche cadastrée **section AP n°127 lieudit Barnessa pour 51a.**

CINQUIEME LOT

Sur la commune de EZE lieudit SAINT LAURENT D'EZE une parcelle de terre sur laquelle existe un bassin cadastrée **section AT n°54 lieudit SAINT LAURENT D'EZE pour 22a98ca**

SIXIEME LOT .

Sur la commune de EZE lieudit SAINT LAURENT D'EZE une parcelle de terre cadastrée **section AT n°46 lieudit SAINT LAURENT D'EZE pour 30a25ca**

SEPTIEME LOT

Sur la commune de EZE lieudit SAINT LAURENT D'EZE une parcelle de terre cadastrée **section AT n°58 lieudit SAINT LAURENT D'EZE pour 12a55ca**

NOMS ET QUALITES DES PARTIES

A LA REQUETE DE :

Madame Nathalie Katia VIGNA épouse GOFFREDO née le 02/03/1970 à NICE de nationalité française, épouse de Monsieur Antonio GOFFREDO sous le régime de la séparation de biens

Madame Mélanie Tania GOFFREDO née à MONACO le 10/02/2000 célibataire de nationalité française

Monsieur Thomas Sébastien Mario Mathieu GOFFREDO né à MONACO le 19/05/2004 de nationalité française

demeurant tous trois 4 avenue des Combattants d'Afrique du Nord 06320 CAP D'AIL

COLICITANTS

Ayant pour Avocat Maîtres Marcel BENHAMOU & Gaëlle HARRAR, avocats associés au barreau de NICE, représenté par **Maître Gaëlle HARRAR**, demeurant et domicilié 48, rue Gioffredo à 06000 NICE, qui se constitue et continuera d'occuper sur la présente et ses suites.

EN PRESENCE DE :

Madame Céline Laurence VIGNA épouse de Monsieur Giuseppe CHIMENTI née le 29/10/1968 à NICE de nationalité française marié sous le régime de la séparation de biens demeurant 4 avenue des Combattants d'Afrique du Nord 06320 CAP D'AIL

Ayant pour Avocat **Maître Valerie CUNHA**, Avocat au barreau de NICE.

COLICITANT

Monsieur Jean Marie GALLO né e 14/04/1961 à Strasbourg de nationalité française demeurant 1 rue du Soleil 67840 Souffelweyersheim

Madame Marie Thérèse CRETIN épouse GALLO née le 14/03/1965 0 Strasbourg de nationalité française demeurant 2381 Maréchal de Lattre de Tassigny 06360 EZE

Monsieur Laurent GALLO né le 06/10/969 à Strasbourg de nationalité française demeurant 1 rue Touraine 67380 LINGOLSHEIM

Monsieur Raphael Joseph GALLO né le 28/05/1975 à Strasbourg de nationalité française demeurant 2381 Maréchal de Lattre de Tassigny 06360 EZE

Ayant tous quatre pour Avocat **Maître Alexandra PAULUS** Avocat au
barreau de NICE

FAITS ET ACTES DE LA PROCEDURE

La vente a lieu en vertu de :

D'un jugement contradictoire en premier ressort rendu par le Tribunal
Judiciaire de NICE en date du 02/04/2024 signifié le 17-21 et 23/05/2024 et
dont certificat de non appel du 28/08/2024 publié a service de publicité
foncière de NICE le 31/07/2024 P01 volume 2024 P 16581.

ci-après littéralement retranscrit :

5

Il sera rappelé pour le bon déroulement de la suite des opérations de partage que les parties doivent également collaborer aux opérations, et à cette fin remettre au notaire toutes pièces utiles qu'il demandera, sans préjudice de ses pouvoirs de les obtenir des tiers. Le notaire pourra saisir en tant que de besoin le juge commis à la surveillance des opérations de partage de toute difficulté de communication, ce juge disposant de pouvoir d'injonction, le cas échéant sous astreinte, pour contraindre aux productions utiles.

Exécution provisoire :

Le présent jugement est de plein droit exécutoire non obstant appel. L'exécution provisoire n'étant pas incompatible avec la nature de l'affaire, il n'y a pas lieu d'en écarter l'application.

Dépens et frais irrépétibles :

Selon l'article 696 du code de procédure civile, sauf décision contraire du juge, la ou les parties perdantes supportent les frais limitativement énumérés par l'article 695 qui constituent des dépens.

Selon l'article 700 de ce même code, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie une indemnité au titre des autres frais exposés pour les besoins de la procédure. Il accorde aussi une telle indemnité à l'avocat du bénéficiaire de l'aide juridictionnelle en considération des frais que celui-ci aurait été contraint d'exposer en l'absence de cette aide. Dans ce cas, cette somme ne peut être inférieure à la part contributive de l'Etat au titre de l'aide juridictionnelle.

S'agissant d'une instance en partage, les dépens seront employés comme frais de partage et supportés comme tels par chacun des co-partageant à proportion de ses droits.

Cette même circonstance justifie que chacune des parties conserve la charge de ses frais non compris dans les dépens.

Enfin, il sera fait application au bénéfice de l'avocat qui en fait la demande de la possibilité de recouvrer directement contre la partie condamnée aux dépens ceux dont il aurait été fait l'avance sans en avoir reçu provision.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal, statuant après débats publics, par jugement contradictoire, par mise à disposition au greffe, et à charge d'appel :

Reçoit les demandeurs en leur demande d'ouverture des opérations de compte liquidation et partage des biens dépendant de l'indivision CHIMENTI/GOFFREDO et des biens dépendant de l'indivision GALLO/VIGNA

Ordonne le partage judiciaire de l'indivision successorale entre Mme Nathalie GOFFREDO, Mélanie GOFFREDO, Thomas GOFFREDO, et Mme Céline CHIMENTI des Biens dépendants de l'indivision entre Mesdames CHIMENTI/GOFFREDO,

Ordonne le partage de l'indivision successorale entre Mme Nathalie GOFFREDO, Mélanie GOFFREDO, Thomas GOFFREDO, Mme Céline CHIMENTI et Mme Marie Thérèse GALLO et ses deux enfants, Messieurs Laurent et Raphaël GALLO, M. Jean-Marie GALLO (né d'un premier mariage de M. Robert GALLO) des biens dépendants de l'indivision GALLO/VIGNA,

Ordonne la cessation de l'indivision post successorale sa liquidation partage,

SELARL LAÛT & ASSOCIES, TITULAIRE D'UN OFFICE D'HUISSIERS DE JUSTICE,
SIS « LE GRAND PALAIS » 1 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE
06230 VILLEFRANCA SUR-MER

COPIE

Déboute Madame Céline CHIMENTI de sa demande en paiement d'une indemnité d'occupation par Madame Marie-Thérèse GALLO pour le bien situé à EZE, 2381 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny ;

Déboute Monsieur Raphaël GALLO et Monsieur Laurent GALLO de leur demande d'attribution préférentielle de la maison d'habitation située 2381, Avenue Maréchal Delattre de Tassigny 06360 EZE cadastrée section AT n° 208 lieu-dit SAINT LAURENT D'EZE pour 3a 52 ca et section AT n° 210 lieu-dit Avenue Maréchal Delattre de Tassigny pour 5a 81ca, 581 m2.

Dit n'y avoir lieu à vente amiable et à défaut licitation du bien suivant :

Article 2 de la déclaration de succession du 10 août 2011

- Une maison d'habitation sis. 2381 avenue Maréchal Delattre de Tassigny-06360 Eze cadastrée section AT n°208 lieudit SAINT LAURENT D'EZE pour 3a 52 ca et section AT n°210 lieudit 2381 AVENUE MARECHAL DE LATTRE DE TASSIGNY pour 5a 81 ca. pour 581m².

- Droits d'eau sur des parcelles de terre cadastrées section AV n°273 (38a 95ca) et 274 (39a 39ca). même lieudit (16 heures par semaine dont 8 heures de jour et 8 heures de nuit à prendre sur la source principale du Domaine de la Société Terrienne de la Côte d'Azur, ladite source jaillissant sur une parcelle de terre sis à EZE cadastrée section AV n°274 même lieudit pour 3939m² ;

Désignation d'un notaire et d'un juge commis :

Désigne Me Aurélie De BREZÉ ARNAUD, notaire, SAS Office notarial de Maîtres Bernard HÉRY, Aurélie de BRÉZÉ et Cindy PALMISANO-MOURIER, 455 promenade des Anglais Porte de l'Arénas Entrée C - 06200 NICE
Tél : 04.22.13.80.50
Fax : 04.22.13.80.51

pour procéder auxdites opérations,

Commet le président de la 3ème chambre du tribunal judiciaire de Nice ou le juge chargé de le remplacer ou suppléer pour surveiller les opérations de partage (adresse courriel de correspondance : jcs.civil.tj-nice@justice.fr)

RAPPELLE que le notaire désigné:

- devra réclamer des copartageant le versement d'une provision suffisante pour couvrir l'émolument correspondant aux actes à dresser ainsi que, le cas échéant, les frais et débours (article R 444-61 du code de commerce) ;

-pourra se faire remettre tous les relevés de compte, les documents bancaires, comptables ou fiscaux et tous autres documents dont il estimera la production nécessaire, en intervenant directement tant auprès des parties qu'auprès des tiers sans que ces derniers puissent invoquer le bénéfice du secret professionnel, qu'il pourra également accéder notamment aux fichiers FICOPA, FICOVIE, OËIL, UNOFI entreprise ;

-pourra s'adjoindre tout sapiteur de son choix dont le concours sera nécessaire pour l'accomplissement de sa mission, notamment aux fins d'évaluation des biens immobiliers ;

-qu'en cas de désaccord sur le choix d'un expert dont le concours serait nécessaire, le juge commis sera saisi en vue de la désignation en application de l'article 1365 du code de procédure civile ;

Dit qu'en cas d'empêchement du notaire, il sera pourvu à son remplacement à la requête de la partie la plus diligente ;

SELARL LAÛT & ASSOCIES, TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL DE JUSTICE
SIS « LE GRAND PALAIS » 1 AVENUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE
06230 VILLEFRANCHE-SUR-MER

COPIE

Rappelle que si les parties parviennent à un accord sur un partage amiable, il sera loisible au notaire saisi de dresser l'acte liquidatif et l'acte de partage sans nécessité d'homologation judiciaire, mais en vue d'en informer le juge commis en application de l'article 1372 du code de procédure civile ;

Rappelle qu'en cas de difficulté il appartiendra au notaire de rendre compte au juge commis en application de l'article 1365 du code de procédure civile et de solliciter de ce dernier toutes mesures utiles, un état liquidatif devant être dressé dans le délai d'un an de l'article 1368 du même code, sauf suspension dans les cas énumérés à l'article 1364 ou prorogation autorisée pour un délai supplémentaire d'un an en application de l'article 1370 ;

Dit qu'en cas de désaccord entre les copartageants sur le projet d'état liquidatif dressé par le notaire, ce dernier devra transmettre au juge commis un procès-verbal reprenant les dires respectifs des parties ainsi que le projet d'état liquidatif, conformément aux dispositions de l'article 1373 du code de procédure civile,

Rappelle qu'en application de l'article 1374 du code de procédure civile, toutes les demandes faites en application de l'article 1373 entre les mêmes parties, qu'elles émanent du demandeur ou du défendeur, ne constituent qu'une seule et même instance. Toute demande distincte est irrecevable à moins que le fondement des prétentions ne soit né ou ne soit révélé que postérieurement à l'établissement du rapport du juge commis prévu à l'article 1373 ;

Vente amiable et à défaut licitation :

Dit que préalablement aux opérations de partage il sera procédé à la vente des biens immobiliers ci-après désignés ;

Dit qu'à défaut de mise en vente amiable par l'ensemble des co-indivisaires des biens ci-après désignés par la signature d'un mandat de vente, dans le délai de 2 mois suivant la signification du présent jugement ou l'acquiescement à la dite décision et aux conditions de prix ci-après, sauf meilleur accord entre les parties, et de réalisation de la vente dans le délai de 8 mois, il sera procédé à la vente sur licitation dans les conditions ci-après précisées ;

Désignation des biens immobiliers :

Article 1 de la déclaration de succession du 10 août 2011

- Dans un ensemble immobilier situé à EZE, 197 Avenue de Verdun, dénommé « Résidence LE CASTELET » cadastré section AL n°378 ; lieudit 9001 AV DE VERDUN » pour 00ha 11a et 22ca lots n°17, 38 et 45

- Lot numéro 17 : Un GARAGE sis au rez-de-chaussée dudit immeuble Et les 35/10006èmes de la propriété du sol et des parties communes générales;
- Lot numéro 38 : Une CAVE au rez-de-chaussée dudit immeuble Et les 7/10006èmes de la propriété du sol et des parties communes générales;
- Lot numéro 45 : Un APPARTEMENT sis au 2ème étage du bloc A comprenant séjour, chambre, entrée, cuisine, salle de bains, water-closet, placards, balcon, loggia, et les 359/10006èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Article 3 de la déclaration de succession du 10 août 2011

- A EZE, lieudit « SAINT LAURENT D'EZE » d'une parcelle de terre cadastrée section AT n°52, pour 11a 70ca, pour une contenance de 1170m²;

Article 4 de la déclaration de succession du 10 août 2011

- A EZE, lieudit « SAINT LAURENT D'EZE » d'une parcelle de terre cadastrée section AT n°26, pour 34 ca, pour une contenance de 34m²;

 COPIE

SELAN LAÛT & ASSOCIES, TITULAIRE D'UN OFFICE D'HUISSIERS DE JUSTICE,
SIS « LE GRAND PALAIS » 1 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE
06230 VILLEFRANCHE-SUR-MER

CA

8

Article 5 de la déclaration de succession du 10 août 2011

- A EZE, lieudit «BARNESSA » d'une parcelle de terre en friche cadastrée section AP n°127, pour 51a, pour une contenance de 5.100m²;

Article 6 de la déclaration de succession du 10 août 2011

- A EZE, lieudit «SAINT LAURENT D'EZE » d'une parcelle de terre sur laquelle existe un bassin cadastrée section AT n°54, pour 22a 98 ca, pour une contenance de 2298m²;

Article 7 de la déclaration de succession du 10 août 2011

- A EZE, lieudit « SAINT LAURENT D'EZE » d'une parcelle de terre cadastrée section AT n°46, pour 30a 25ca, pour une contenance de 3025m²;

Article 8 de la déclaration de succession du 10 août 2011

- A EZE, lieudit «SAINT LAURENT D'EZE » d'une parcelle de terre cadastrée section AT n°58, pour 12a 55ca, pour une contenance de 1255m²;

Fixe comme suit les conditions minimales de prix en vue d'une vente amiable, sauf meilleur accord des parties, et dit que ces conditions pourront être réduite de 10 % à défaut de vente passé un délai de deux mois :

Dans le bien ci-dessus désigné **Article 1** : situé à EZE, 197 Avenue de Verdun; dénommé «Résidence LE CASTELET » lots 17, 38 et 45 : 287.000 euros

Dans le bien ci-dessus désigné **Article 3** : situé à EZE, lieudit « SAINT LAURENT D'EZE » d'une parcelle de terre cadastrée section AT n°52, pour 11a 70ca, pour une contenance de 1170m² : 117.000 euros

Dans le bien ci-dessus désigné **Article 4** : situé à EZE, lieudit «SAINT-LAURENT D'EZE » d'une parcelle de terre cadastrée section AT n°26, pour 34 ca, pour une contenance de 34m² : 7.500 euros

Dans le bien ci-dessus désigné **Article 5** : situé à EZE, lieudit «BARNESSA » d'une parcelle de terre en friche cadastrée section AP n°127, pour 51a, pour une contenance de 5.100m² : 442.000 euros

Dans le bien ci-dessus désigné **Article 6** : situé à EZE, lieudit «SAINT LAURENT D'EZE » d'une parcelle de terre sur laquelle existe un bassin cadastrée section AT n°54, pour 22a 98 ca, pour une contenance de 2298m² : 230.000 euros

Dans le bien ci-dessus désigné **Article 7** : situé à EZE, lieudit « SAINT LAURENT D'EZE » d'une parcelle de terre cadastrée section AT n°46, pour 30a 25ca, pour une contenance de 3025m² : 200.000 euros

Dans le bien ci-dessus désigné **Article 8** : situé à EZE, lieudit «SAINT LAURENT D'EZE » d'une parcelle de terre cadastrée section AT n°58, pour 12a 55ca, pour une contenance de 1255m² : 125.000 euros

Préalablement auxdites opérations et pour y parvenir, ordonne que sur requêtes, poursuites et diligences de Madame Mélanie GOFFREDO, Madame Nathalie GOFFREDO, Monsieur Thomas GOFFREDO, Madame Céline CHIMENTI née VIGNA, Monsieur Jean-Marie VIGNA, Madame Marie-Thérèse VIGNA, Monsieur Laurent GALLO et Monsieur Raphael GALLO, en présence des copartageant sus-visés ou eux dûment appelés, et après accomplissement des formalités prescrites par la loi, il soit procédé à l'audience des criées du Tribunal Judiciaire de Nice, et sur le cahier des charges qui sera dressé et déposé au greffe par Maître Aude CALANDRE, avocat au barreau de Nice, ou à défaut par l'avocat de la partie la plus diligente, à la vente aux enchères des biens suivants:

COPIE

SELARL LAÛT & ASSOCIES, TITULAIRE D'UN OFFICE D'HUISSIERS DE JUSTICE,
17515 « LE GRAND PALAIS » | AVENUE DU GENERAL DE GAULLE
06230 VILLEFRANCHE-SUR-MER

Article 1

- Dans un ensemble immobilier situé à EZE, 197 Avenue de Verdun, dénommé « Résidence LE CASTELET » cadastré section AL n°378 : lieudit 9001 AV DE VERDUN » pour 00ha 11a et 22ca lots n°17, 38 et 45

- Lot numéro 17 : Un GARAGE sis au rez-de-chaussée dudit immeuble Et les 35/10006èmes de la propriété du sol et des parties communes générales;
- Lot numéro 38 : Une CAVE au rez-de-chaussée dudit immeuble Et les 7/10006èmes de la propriété du sol et des parties communes générales;
- Lot numéro 45 : Un APPARTEMENT sis au 2ème étage du bloc A comprenant séjour, chambre, entrée, cuisine, salle de bains, water-closet, placards, balcon, loggia, et les 359/10006èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Fixe la mise à prix à 200.900 € avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes ;

Article 3

- A EZE, lieudit « SAINT LAURENT D'EZE » d'une parcelle de terre cadastrée section AT n°52, pour 11a 70ca, pour une contenance de 1170m²;

Fixe la mise à prix à 82.000 € avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes ;

Article 4

- A EZE, lieudit « SAINT LAURENT D'EZE » d'une parcelle de terre cadastrée section AT n°26, pour 34 ca, pour une contenance de 34m²;

Fixe la mise à prix à 5.000 € avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes ;

Article 5

- A EZE, lieudit « BARNESSA » d'une parcelle de terre en friche cadastrée section AP n°127, pour 51a, pour une contenance de 5.100m²;

Fixe la mise à prix à 310.000 € avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes ;

Article 6

- A EZE, lieudit « SAINT LAURENT D'EZE » d'une parcelle de terre sur laquelle existe un bassin cadastrée section AT n°54, pour 22a 98 ca, pour une contenance de 2298m²;

Fixe la mise à prix à 160.000 € avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes ;

Article 7

- A EZE, lieudit « SAINT LAURENT D'EZE » d'une parcelle de terre cadastrée section AT n°46, pour 30a 25ca, pour une contenance de 3025m²

Fixe la mise à prix à 140.000 € avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes ;

Article 8

- A EZE, lieudit « SAINT LAURENT D'EZE » d'une parcelle de terre cadastrée section AT n°58, pour 12a 55ca, pour une contenance de 1255m².

Fixe la mise à prix à 87.000 € avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes ;

Rappelle l'application des dispositions de l'article 1277 du code de procédure civile, dans le cas d'enchères n'atteignant pas le montant de la mise à prix même rabaisée ;

Dit qu'il sera inséré au cahier des charges la clause d'attribution suivante:

« Le colicitant, qui a été déclaré adjudicataire, pourra faire mention dans sa déclaration d'adjudication de sa volonté de se faire attribuer le bien pour la somme indiquée au jugement d'adjudication. Cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble et de la part des autres colicitants, de le lui attribuer dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication. En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif.



[Handwritten signature]

10

Dit que le demandeur fera établir par tout commissaire de justice de son choix territorialement compétent un procès-verbal de description du bien et que l'huissier ainsi désigné fera procéder à deux visites du bien à vendre hors dimanches et jours fériés, en se faisant assister en tant que de besoin d'un serrurier et de la force publique ;

Dit que le commissaire de justice se fera assister lors d'une visite d'un expert chargé à la diligence du demandeur d'établir ou actualiser les diagnostics amiante, termites, plomb, énergétique, métrage Carrez, et tous autres diagnostic réglementaires ;

Dit que la désignation de commissaire de justice et les dates de visites devront être signifiées au plus tard 5 jours avant la date fixée ;

Dit qu'en cas d'absence de l'occupant dans les locaux il sera procédé selon les modalités prévues aux articles L 142-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

Dit que la publicité de la vente sera assurée dans un délai de 2 mois précédant la date de l'audience d'adjudication et qu'il pourra être procédé à une publication à cet effet dans un journal de la presse nationale et sur internet,

Dit qu'une photographie pourra être ajoutée aux publicités légales ;

Ordonne la publication du présent jugement au service de la publicité foncière compétent ;

Dit que le prix à provenir des ventes amiables ou de la licitation des biens sera à répartir par le Notaire entre les parties au prorata de leurs droits respectifs étant précisé que Madame Marie-Thérèse GALLO, née en 1935, est usufruitière sur les biens suivants : articles 3 ; 4 ; 5 ; 6 ; 7 ; et 8 ;

Rappelle que le jugement est exécutoire de plein droit non obstant appel ;

Déboute les parties de leurs demandes au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Dit que les dépens de la procédure seront affectés comme frais de partage et supportés par chacun des copartageant à proportion de ses droits dans le partage.

Et le président a signé avec le greffier.

LE GREFFIER

LA PRÉSIDENTE

En conséquence
LA REPUBLIQUE FRANÇAISE
MANDE ET ORDONNE
A tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre les
présentes à exécution ;
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la
République près les tribunaux judiciaires
d'y tenir la main ;
A tous les commandants et officiers de la force publique
de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi la minute des présentes a été signée par
le président et le greffier.
Pour grosse certifiée conforme à l'original, délivrée par nous
Le directeur des services de greffe du tribunal judiciaire
LE DIRECTEUR DES SERVICES DE GREFFE

SELARL LAÏT & ASSOCIES, TITULAIRE D'UN OFFICE D'HUISSIERS DE JUSTICE,
SIS « LE GRAND PALAIS » 1 AVENUE DU BOUT DE GALLO
06230 VILLEFRANCHE-SUR-MER

COPIE

DESIGNATION DES BIENS D' APRES TITRE DE PROPRIETE

PREMIER LOT :

Sur la commune de EZE Dans un ensemble immobilier en copropriété sis avenue de Verdun dénommé RESIDENCE LE CASTELET cadastré **Section AL n°378** lieudit 9001 avenue de Verdun pour une contenance de 11a22ca à savoir :

Lot numéro dix sept (17) : un garage en rez-de-chaussée dudit immeuble
Et les 35/10006 des PC

Lot numéro trente huit (38) une cave au rez-de-chaussée
Et les 7/10006 des PCG

Lot numéro quarante cinq (45) un appartement au deuxième étage du bloc A comprenant séjour chambre entrée cuisine salle de bain wc placards balcon loggia
Et les 359/10006 des PCG

Ledit immeuble ayant fait l'objet des publications suivantes :
Cahier des charges et règlement de copropriété du 15/06/1978 publié le 22/09/1978 volume 1741 DP 20 annulant le précédent
Rectificatif du 01/08/1978 publié le 22/09 et 13/11/1978 volume 1741 DP 21
Modificatif du 27/02/1989 publié le 10/04/1989 volume 1989 DP 1686
procès verbal 280 A du 01/08/1994 publié le 1/08/1994 vol 94 DP 3757

DEUXIEME LOT

Sur la commune de EZE lieudit SAINT LAURENT D'EZE une parcelle de terre cadastrée **section AT n°52 lieudit Saint Laurent d'Eze pour 11a70ca**

TROISIEME LOT

Sur la commune de EZE lieudit SAINT LAURENT D'EZE une parcelle de terre cadastrée **section AT n°26 lieudit Saint Laurent d'Eze pour 34ca**

QUATRIEME LOT

Sur la commune de EZE lieudit BARNESSA une parcelle de terre en friche cadastrée **section AP n°127 lieudit Barnessa pour 51a.**

CINQUIEME LOT

Sur la commune de EZE lieudit SAINT LAURENT D'EZE une parcelle de terre sur laquelle existe un bassin cadastrée **section AT n°54 lieudit SAINT LAURENT D'EZE pour 22a98ca**

SIXIEME LOT .

Sur la commune de EZE lieudit SAINT LAURENT D'EZE une parcelle de terre cadastrée **section AT n°46 lieudit SAINT LAURENT D'EZE pour 30a25ca**

12

SEPTIEME LOT

Sur la commune de EZE lieudit SAINT LAURENT D'EZE une parcelle de terre cadastrée section AT n°58 lieudit SAINT LAURENT D'EZE pour 12a55ca

DESCRIPTION - OCCUPATION

PREMIER LOT :

Le procès-verbal descriptif dressé le 02/10/2024 par Maître MATHIEU annexé au cahier des charges.

L'appartement est inoccupé et vétuste.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toute occupation. Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant, ou de l'avocat du poursuivant, rédacteur du présent cahier des charges.

DIAGNOSTICS

Le dossier diagnostic technique qui regroupe l'ensemble des documents d'investigation techniques visé par l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relatif aux parties privatives est annexé au cahier des conditions de vente.

Superficie Loi Carrez - Article 46, alinéa 1 de la loi du 10/07/1965

L'appartement a une superficie de 46,01 m²

La mention de superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu est prescrite à peine de nullité.

Amiante *Pas de repérage de matériaux produits susceptibles de contenir de l'amiante le jour de la visite.*

Termites *Pas de repérage de trace de termites le jour de la visite*

Gaz

Installation intérieure d'électricité

Performance énergétique

Risques naturels et technologiques

Prendre connaissance des rapports annexés.

Les diagnostics concernant aux parties communes délivrées par le syndic seront annexés au cahier des charges.

ORIGINE DE PROPRIETE

PREMIER LOT

Biens et droits immobiliers acquis par madame Céline VIGNA épouse CHIMENTI et Madame Nathalie VIGNA épouse GOFFREDO suivant attestation après décès du 05/06/1989 publiée le 24/07/1989 volume 89 DP 3328

SYNDIC D'IMMEUBLE

Cabinet TABONI sis 82 boulevard Gambetta à NICE 06000.

Les renseignements sur l'immeuble fournis par le syndic seront annexés au cahier des charges.

Il est rappelé aux futurs adjudicataires que le syndic met à jour un carnet d'entretien dont le contenu, fixé par décret du 30 mai 2001, mentionne :

L'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi.

L'identité du syndic en exercice.

Les références des contrats d'assurances de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats.

L'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades.

La réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux.

La référence des contrats d'assurance dommages ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours.

S'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats.

DEUXIEME AU SEPTIEME LOTS

Le procès-verbal descriptif dressé le 01/10/2024 par Maître MATHIEU annexé au cahier des charges.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de toute occupation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant, ou de l'avocat du poursuivant, rédacteur du présent cahier des charges.

DIAGNOSTICS

Le dossier diagnostic technique qui regroupe l'ensemble des documents d'investigation techniques est annexé au cahier des conditions de vente.

Amiante *Pas de repérage de matériaux produits susceptibles de contenir de l'amiante le jour de la visite.*

Termites *Pas de repérage de trace de termite le jour de la visite*

Risques naturels et technologiques

Prendre connaissance des rapports annexés.

ORIGINE DE PROPRIETE

Biens et droits immobiliers acquis par les colicitants suivant attestation après décès du 30/12/1999 publiée le 04/12/200 volume 2000 DP 5487

URBANISME – CERTIFICAT DE NUMEROTAGE - CADASTRE

Sont annexées au présent cahier des conditions de vente les pièces suivantes :

Les certificats de numérotage délivré par la Mairie
Les renseignements relatifs à l'urbanisme

DROIT DE PREEMPTION

Une déclaration d'intention d'aliéner sera adressée aux services de la Mairie concernés.

La mairie disposera d'un délai de UN MOIS à compter de la date de l'adjudication pour faire valoir son droit de préemption éventuel sur le bien saisi.

CLAUSES SPECIALES

Les adjudicataires ne pourront pas invoquer un retard dans la délivrance de la grosse du jugement d'adjudication par le Greffe pour tenter de se dispenser du paiement du prix et des intérêts tels que prévus dans le présent cahier des charges.

Le colicitant qui a été déclaré adjudicataire pourra faire mention dans sa déclaration d'adjudication de sa volonté de se faire attribuer le bien pour a somme indiquée au jugement d'adjudication. Cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble et de la part des autres colicitants de le lui attribuer dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication. En ce cas le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif.

Il est indiqué que Madame Marie Thérèse GALLO est usufruitière sur les biens suivants :

DEUXIEME LOT

Sur la commune de EZE lieudit SAINT LAURENT D'EZE une parcelle de terre cadastrée **section AT n°52 lieudit Saint Laurent d'Eze pour 11a70ca**

TROISIEME LOT

Sur la commune de EZE lieudit SAINT LAURENT D'EZE une parcelle de terre cadastrée **section AT n°26 lieudit Saint Laurent d'Eze pour 34ca**

QUATRIEME LOT

Sur la commune de EZE lieudit BARNESSA une parcelle de terre en friche cadastrée **section AP n°127 lieudit Barnessa pour 51a.**

CINQUIEME LOT

Sur la commune de EZE lieudit SAINT LAURENT D'EZE une parcelle de terre sur laquelle existe un bassin cadastrée **section AT n°54 lieudit SAINT LAURENT D'EZE pour 22a98ca**

SIXIEME LOT .

Sur la commune de EZE lieudit SAINT LAURENT D'EZE une parcelle de terre cadastrée **section AT n°46 lieudit SAINT LAURENT D'EZE pour 30a25ca**

SEPTIEME LOT

Sur la commune de EZE lieudit SAINT LAURENT D'EZE une parcelle de terre cadastrée section AT n°58 lieudit SAINT LAURENT D'EZE pour 12a55ca

TITRES

En application de l'article R. 322-62 du code des procédures civiles d'exécution, il sera délivré par le Greffe du Tribunal Judiciaire de NICE, à l'adjudicataire de chacun des lots, une expédition du jugement d'adjudication.

CLAUSE DE SUBSTITUTION

Il est rappelé les articles 815-15 et 815-16 du Code Civil dans l'hypothèse où ils trouveraient, en l'espèce application.

Article 815.15 :

S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente. Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans le délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au Secrétariat Greffe ou auprès du notaire.

Le cahier des charges établi en vue de la vente doit faire mention des droits de substitution.

PREEMPTION

En complément de l'article 5 des clauses générales des conditions de vente ci-après annexées, il est précisé qu'en cas de préemption, l'avocat qui aura exercé ce droit percevra la moitié de l'émolument l'autre moitié revenant à l'avocat préempté.

RADIATION DES INSCRIPTIONS

Il appartiendra à l'adjudicataire de demander au Juge de l'Exécution Immobilier la radiation des inscriptions et mentions grevant les biens visés sur l'état délivré lors de la publication du commandement, et ce à ses frais avancés.

DISPOSITIONS FISCALES

En complément de l'article 17 -Droit de mutation- des clauses générales des conditions de vente ci-après annexées, il est précisé:

1 - Droits de mutation ou TVA

L'adjudicataire devra, sous sa seule responsabilité, déterminer si la vente est soumise aux droits de mutation (article 682 et suivants du CGI) ou à la TVA (article 257-7° du CGI).

A) Si la vente est soumise aux droits de mutation, il supportera la charge du

✓

paiement de ces droits.

B) Si la vente est soumise à la TVA, le prix d'adjudication est fixé hors taxes et la TVA devra être payée en sus du prix d'adjudication au taux légalement applicable.

a) Si l'adjudicataire est le redevable légal de la taxe, il devra supporter, en sus du prix d'adjudication et indépendamment de tous autres frais, l'intégralité de la TVA calculée sur le prix d'adjudication et la verser directement au Trésor.

b) Si le débiteur saisi est redevable de la taxe, la TVA sera payée par l'adjudicataire d'ordre et pour le compte du débiteur saisi et compte tenu éventuellement des droits à déduction de celui-ci.

Il est précisé que:

- L'adjudicataire fera valoir les droits à déduction susvisés à ses risques et périls sans recours contre quiconque.

- Le montant de la TVA sera égal à la différence entre, d'une part la TVA sur le prix d'adjudication et d'autre part, les droits à déduction dont bénéficierait le débiteur saisi.

- Le paiement de la TVA par l'adjudicataire sera considéré comme ayant été effectué d'ordre, pour le compte et en l'acquit du vendeur, partie saisie.

C) Si l'adjudicataire a qualité de marchand de biens les dispositions prévues au A.

2 - Représentation fiscale du vendeur:

Depuis le 10 janvier 2003, l'administration fiscale ne délivre plus de dispense de désigner un représentant accrédité.

En conséquence:

* Si le vendeur n'a pas son domicile fiscal ou son siège social en France ou si certains des associés d'un vendeur, société de personne et assimilée, dont le siège est situé en France résident à l'étranger

- et si de ce fait, l'administration Fiscale exige la désignation d'un représentant fiscal en France L'adjudicataire devra faire appel à un organisme de représentation accrédité

Le représentant accrédité sera choisi par l'avocat de l'adjudicataire afin de permettre l'enregistrement.

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que les débours complémentaires qui seraient nécessaires pour permettre l'exécution de la formalité d'enregistrement dans ce cas spécifique, seront payés par l'adjudicataire et seront déduits de la consignation du prix et des intérêts.

17

ARTICLE 3.

Le cahier des charges et conditions de vente en matière de licitation, annexe 2 de l'article 12 du RIN, est rédigé comme suit :

« Annexe 2 - Cahier des charges et conditions de vente en matière de licitation

Chapitre I^{er} - Dispositions générales

Article I^{er} - Cadre juridique

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

Article 2 - Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

Article 3 - Baux et locations

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatives par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

seil national des barreaux

sion à caractère normatif n° 2018-002

unt modification de l'article 12.2 du Règlement intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat et publication au J.O.

ahiers des conditions de vente et du cahier des charges applicables en matière de ventes immobilières judiciaires

xés au RIN

stée par l'Assemblée générale des 16 et 17 novembre 2018

9/21



L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

Article 4 – Prémption, substitution et droits assimilés

Les droits de prémption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de prémption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

Article 5 – Assurances et abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des charges et conditions de vente. La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

Article 6 – Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II – Enchères

Article 7 – Réception des enchères

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir, auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

Article 8 – Garantie à fournir par l'acquéreur

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restituée, faute d'être déclaré acquéreur.



En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

Article 9 – Surenchère

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.
Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

Article 10 – Réitération des enchères

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1^{re} audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1^{re} vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1^{re} vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III – Vente

Article 11 – Transmission de propriété

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Conseil national des barreaux
Décision à caractère normatif n° 2018-002
Portant modification de l'article 12.2 du Règlement intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat et publication au J.O. des cahiers des conditions de vente et du cahier des charges applicables en matière de ventes immobilières judiciaires annexés au RIN
Adoptée par l'Assemblée générale des 16 et 17 novembre 2018

10



Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

Article 12 – Désignation du séquestre

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

Article 13 – Versement du prix de vente

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication,

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 10,5% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Article 14 – Paiement des frais de poursuites et des émoluments

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

Article 15 – Droits de mutation

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits déconlant du

Conseil national des barreaux
Décision à caractère normatif n° 2018-002
Portant modification de l'article 12.2 du Règlement intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat et publication au J.O.
des cahiers des conditions de vente et du cahier des charges applicables en matière de ventes immobilières judiciaires
annexés au RIN
Adoptée par l'Assemblée générale des 16 et 17 novembre 2018



régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulteraient sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

Article 16 – Obligation solidaire des co-acquéreurs

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente.

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

Article 17 – Obtention du titre de vente

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties vendeuses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

Article 18 – Publication

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

Article 19 – Entrée en jouissance

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

Conseil national des barreaux
 Décision à caractère normatif n° 2018-002
 Portant modification de l'article 12.2 du Règlement intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat et publication au J.O. des cahiers des conditions de vente et du cahier des charges applicables en matière de ventes immobilières judiciaires annexés au RIN
 Adoptée par l'Assemblée générale des 16 et 17 novembre 2018

22



La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

Article 20 – Contributions et charges

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

Article 21 – Titres de propriété

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

Article 22 – Purge des inscriptions

La vente sur licitation n'importe pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du Code civil.

Article 23 – Attribution de juridiction

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V – Clauses spécifiques

Article 24 – Immeuble en copropriété

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente

Conseil national des barreaux
Décision à caractère normatif n° 2018-002
Portant modification de l'article 12.2 du Règlement intérieur national (R.I.N.) de la profession d'avocat et publication au J.O. des cahiers des conditions de vente et du cahier des charges applicables en matière de ventes immobilières judiciaires annexés au RIN
Adoptée par l'Assemblée générale des 16 et 17 novembre 2018

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
NICE 1**

**Demande de renseignements n° 0604P01 2024F1756
déposée le 31/07/2024, par la Société BENHAMOU & HARRAR**

Réf. dossier : ARRET C.A. GOFFREDOICHIMENTI

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/2023 au 16/07/2024 (date de mise à jour fichier)
[x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,
[x] Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier informatisé,
- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 17/07/2024 au 31/07/2024 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A NICE 1, le 01/08/2024

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Cecile GOLISSET

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

23

CERTIFICAT DE DEPOT DU 17/07/2024 AU 31/07/2024

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre /Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
31/07/2024 D24905	JUGEMENT ADM TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE NICE	02/04/2024	CTS VIGNA/GOFFREDO CTS VIGNA/GALLO	0604P01 P16581

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 2 pages y compris le certificat.



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**

NICE 1

22 RUE JOSEPH CADEI

06182 NICE CEDEX 2

Téléphone : 0492094776

Mél. : spf.nice1@dgifp.finances.gouv.fr



FINANCES PUBLIQUES

**Société BENHAMOU & HARRAR
48 rue GIOFFREDO
Avocats Associés
06000 NICE**

Vous trouverez dans la présente transmission :

- > Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.
- > La réponse à votre demande de renseignements.

24

Date : 01/08/2024

0604P01 2024F-1756

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N°

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/2023 au 31/07/2024

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
59	EZE	AP 127 AT 26 AT 46 AT 52 AT 54 AT 58		
59	EZE	AL 378		17 38 45



DESCRIPTION DE LA DEMANDE DU 26 juillet 2024
Adresse du terrain : Saint-Laurent- d'Eze – 06360 Eze
Cadastrée : section AP n°127
Superficie déclarée : 5 100 m ²
Demandeur : Maître Gaëlle HARRAR
Adresse du demandeur : 48, Rue Gioffredo – 06000 Nice

Monsieur le Maire de la Commune d'Eze,

Vu la demande susvisée ;
Vu le code de l'urbanisme notamment, les articles L.410-1, R410-1 R.410-1, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 ;
Vu la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret n°2003-1169 du 02 décembre 2003 ;
Vu la loi n°86-2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 25 octobre 2019, exécutoire le 05 décembre 2019, mise à jour n°1 le 21 août 2020, mise à jour n°2 le 04 juin 2021, mise à jour n°3 le 24 septembre 2021, modification simplifiée n°1 le 21 octobre 2021, exécutoire le 25 novembre 2021, mise à jour n°4 le 18 juillet 2022 et modification de Droit Commun n°1 approuvée le 06 octobre 2022, modification simplifiée n°2 prescrit le 26 janvier 2023 et approuvée le 30 novembre 2023 ;
Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvement de Terrain prescrit le 24 décembre 1996 approuvé le 23 mai 2003, révisé le 16 février 2015 ;
Vu l'arrêté du 16 décembre 2003 prescrivant l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt ;
Vu le document n°5 du règlement « trame verte et bleue » des pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain susvisé ;

CERTIFIE :

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriétés applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ARTICLE 2 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

1- Règles applicables au terrain :

Les terrains sont situés dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 octobre 2019, exécutoire le 05 décembre 2019, mise à jour n°1 le 21 août 2020, mise à jour n°2 le 04 juin 2021, mise à jour n°3 le 24 septembre 2021, modification simplifiée n°1 le 21 octobre 2021, exécutoire le 25 novembre 2021, mise à jour n°4 le 18 juillet 2022 et modification de Droit Commun n°1 approuvée le 06 octobre 2022, modification simplifiée n°2 prescrit le 26 janvier 2023 et approuvée le 30 novembre 2023 :	
Zone UFb3 (zone pavillonnaire)	Section AP n°127 (27,3%)
Zone NLr (zone naturelle)	Section AP n°127 (72,7%)

- o Le terrain est situé dans un lotissement : non

2- Droit de préemption :

- ⊗ Le bien est inclus dans une zone de préemption urbain simple au profit de la Commune.

ARTICLE 3 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN :

Le fond est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvement de Terrain – prescrit le 24 décembre 1996, approuvé le 23 mai 2003, révisé le 16 février 2015.
L'ensemble de la parcelle est en zone bleue LEbr2 (aléa faible aux chutes de blocs).

Risques sismiques : la commune est classée en catégorie 4 pour le risque sismique. Les architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur responsabilité des règles de construction parasismique.

Le fond est concerné par la **servitude relative aux relations aériennes – installations particulières – servitudes aéronautique instituées pour la protection de la circulation aérienne T7.**

Le fond est concerné par la **servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat – PT2 ^{1/4}.**

Le fond est concerné par la **servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques PT3.**

Classement sonore : Le fond est concerné par l'arrêté préfectoral n°2016-112 du 18 août 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures des transports terrestres – voies routières – du département des Alpes-Maritimes – catégorie 2.

Défrichement : une demande d'autorisation de défrichement pourra vous être demandée lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

PATRIMOINES CULTURELS	
✓	Protection des sites naturels et urbains – (AC2) – Site inscrit du Littoral de Nice à Menton par arrêté ministériel du 20 mars 1973.

ARTICLE 4 : TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme) :

TAXES	
⊗	Taxe d'aménagement - délibération CM en date du 22.02.2012 - taux 5%
⊗	Taxe d'archéologie préventive – fixé à 0,60€/m ² (Arrêté du 27 décembre 2021 portant fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive pour la période du 1 ^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022 et

CU 006 059 24 S 0017 – Maître Gaëlle HARRAR

articles 524-1 et Art.L.524-16 du Code du Patrimoine)	
⊗ Taxe d'aménagement départementale – taux 2,5%	
PARTICIPATIONS	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être exigées :</i> <ul style="list-style-type: none">• Pour un permis de construire, une décision de non-opposition à une déclaration préalable• Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou d'un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable,
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable	
o Participation pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-8 a) du code de l'urbanisme)	
Participation préalable instaurées par délibération	
⊗ Participation au financement des réseaux (Art.L.332-11-1 et L.332-11-2) – Délibération du Conseil Métropolitain n°20-2 du 29 juin 2012 instauration de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC).	

ARTICLE 5 : DISPOSITION D'URBANISME PARTICULIERES AFFECTANT LE TERRAIN

- ✓ Le fond est concerné par la cartographie « Trame Verte et Bleue » /
 - o Zone 1- Enjeu écologique très fort « réservoirs de biodiversité » (L.151-23 du code de l'urbanisme).
 - o Zone 4 - Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement (L.151-23 du code de l'urbanisme) ;
- ✓ Le fond est concerné par la cartographie « Littoral » de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, espace neutre (L.111-1-1 du code de l'urbanisme).
- ✓ Le fond est concerné par un espace boisé classé (71,8%) (Article L.113-1 du code de l'urbanisme).

NB : Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La construction y est strictement interdite (Articles L.113-1 à L.113-3 du code de l'urbanisme).

Pour le Maire et par délégation,
Sylvestre ANSELMINI
1er adjoint au Maire

À Eze, le 30 AOUT 2024
Le maire
Stéphane CHERKI



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

CUa 006 059 24 S 0017 – Maître Gaëlle HARRAR

INFORMATIONS :

DUREE DE VALIDITE : le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Au-delà, de la validité du certificat d'urbanisme, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffe du tribunal de grande instance, notaire...).

EFFET DU CERTIFICAT : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation (par exemple, une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposée, sauf, exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE : (Articles L.421-2 et R.421-1-2 du code de l'urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150m². (Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800m² de surface hors d'œuvre brute, et pour les serres de production dont le pied droit à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est 2000m² de surface hors d'œuvre brute).

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles, servitudes de droit privées telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles figurant au cahier des charges du lotissement ou de la copropriété), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. *(L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).*

Demande de certificat d'urbanisme

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U 0 0 6 0 5 9 2 4 5 0 0 1 7
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie et signature du receveur

le 26/07/2024

1 Objet de la demande de certificat d'urbanisme

- a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

- b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 Identité du ou des demandeurs

- ① Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

- 2.1 Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom Prénom
HARRAR GAELE

- 2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination Raison sociale

N° SIRET Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur
Nom Prénom

5.2 État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A nice

Fait le 21/07/2024

G. HARRAR
AVOCAT

Signature du (des) demandeur(s)

4 Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.



Note descriptive succincte du projet

- ① Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

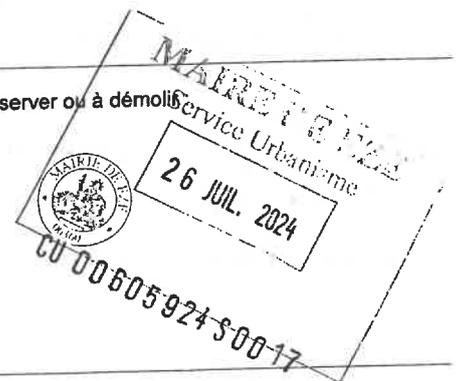
Description sommaire de l'opération projetée

(construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...)

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

– Indiquez la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

– Indiquez la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir



Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
EZE

Section : AP
Feuille : 000 AP 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 24/07/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

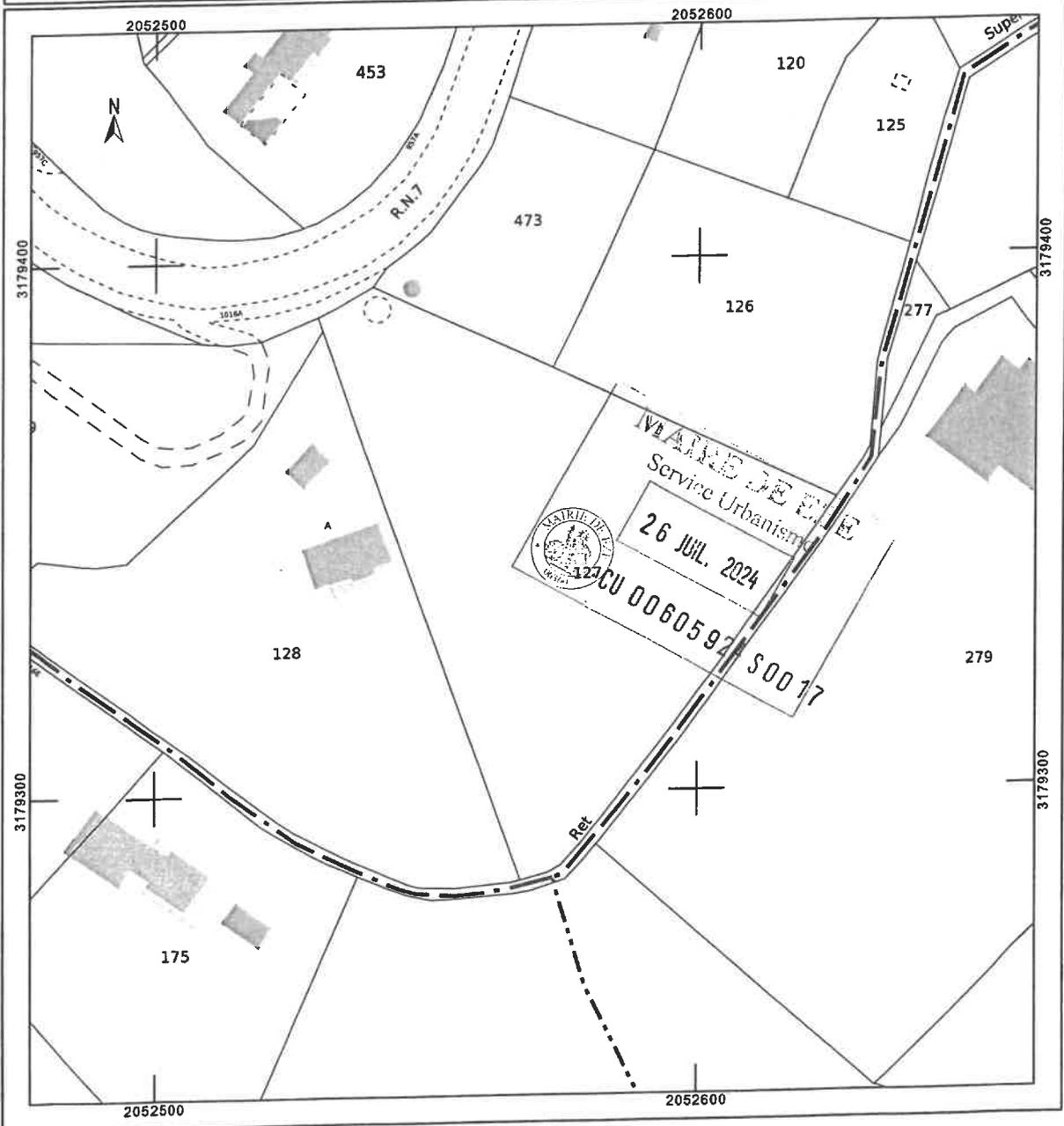
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
NICE
Centre des Finances Publiques 22 rue
Joseph Cadeï 06172
06172 NICE CEDEX 2
tél. 04 92 09 46 10 -fax
cdif.nice@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



CERTIFICAT D'URBANISME

CUa 006 059 24S 0016

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

EZE



MAIRIE D'EZE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE DU 26 juillet 2024

Adresse du terrain : – 06360 Eze
Cadastrée : Section AT n°26 - 46 – 52 - 54 - 58
Superficie : 7 782 m ²
Demandeur : Maître Gaëlle HARRAR
Adresse du demandeur : 48, Rue Gioffredo – 06000 Nice

Monsieur le Maire de la commune de Eze,

Vu la demande susvisée ;
Vu le code de l'urbanisme notamment, les articles L.410-1, R.410-1, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 ;
Vu la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret n°2003-1169 du 02 décembre 2003 ;
Vu la loi n°86-2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 25 octobre 2019, exécutoire le 05 décembre 2019, mise à jour n°1 le 21 août 2020, mise à jour n°2 le 04 juin 2021, mise à jour n°3 le 24 septembre 2021, modification simplifiée n°1 le 21 octobre 2021, exécutoire le 25 novembre 2021, mise à jour n°4 le 18 juillet 2022 et modification de Droit Commun n°1 approuvée le 06 octobre 2022, modification simplifiée n°2 prescrit le 26 janvier 2023 et approuvée le 30 novembre 2023 ;
Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvement de Terrain prescrit le 24 décembre 1996 approuvé le 23 mai 2003, révisé le 16 février 2015 ;
Vu l'arrêté du 16 décembre 2003 prescrivant l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt ;
Vu le document n°5 du règlement « trame verte et bleue » des pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain susvisé ;

CERTIFIE :

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriétés applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ARTICLE 2 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

1- Règles applicables au terrain :

<p>Les terrains sont situés dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 octobre 2019, exécutoire le 05 décembre 2019, mise à jour n°1 le 21 août 2020, mise à jour n°2 le 04 juin 2021, mise à jour n°3 le 24 septembre 2021, modification simplifiée n°1 le 21 octobre 2021, exécutoire le 25 novembre 2021, mise à jour n°4 le 18 juillet 2022 et modification de Droit Commun n°1 approuvée le 06 octobre 2022, modification simplifiée n°2 prescrit le 26 janvier 2023 et approuvée le 30 novembre 2023 :</p>	
Zone UFb3 (zone pavillonnaire)	<p>Section AT n°46 (55,15%) Section AT n°52 (100%) Section AT n°54 (100%) Section AT n°58 (100%)</p>
Zone Nb (zone naturelle)	<p>Section AT n°26 (100%) Section AT n°46 (44,85%)</p>

- o Les terrains sont situés dans un lotissement : non

2- Droit de préemption :

- ⊗ Les biens sont inclus dans une zone de préemption urbain simple au profit de la Commune (sauf les parcelles cadastrées section AT n°26 et n°46).

ARTICLE 3 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN :

<p>Les fonds sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvement de Terrain – prescrit le 24 décembre 1996, approuvé le 23 mai 2003, révisé le 16 février 2015.</p>	
Zone blanche (NE)	Section AT n°46 (97%)
Zone bleue (LRS3 : Aléa moyen au ravinement et à la reptation)	<p>Section AT n°26 Section AT n°46 (3%) Section AT n°52 (100%) Section AT n°54 (100%) Section AT n°58 (100%)</p>
Zone Rouge	Néant

NB : Par arrêté du 16 décembre 2003 a été prescrit l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt.

Risques sismiques : la commune est située en zone de sismicité 4 (moyen). Les architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur responsabilité des règles de construction parasismique.

Les fonds sont concernés par la servitude relative aux relations aériennes – installations particulières – servitudes aéronautique instituées pour la protection de la circulation aérienne T7.

Les fonds sont concernés par la servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz – servitude relative à la prise en compte de la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel, d'hydrocarbures et produits chimiques – servitude d'ancrage, d'appui, de passage sur des terrain non bâtis, non fermés ou clos de murs ou de clôtures équivalentes. (Se reporter également à l'arrêté préfectoral n°2016-15184 du 09 août 2016 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbure et de produit chimique).

Défrichement : une demande d'autorisation de défrichement pourra vous être demandée lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

PATRIMOINES CULTURELS	
✓	Protection des sites naturels et urbains – (AC2) Site inscrit du Littoral de Nice à Menton délimité par arrêté ministériel du 20 mars 1973.
✓	Servitude de protection des Monuments Historiques (AC1) – zone de 500 mètres de rayon autour de l'Oppidum du Castellar délimité par arrêté du 05 septembre 1996.

ARTICLE 4 : TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme) :

TAXES	
⊗	Taxe d'aménagement - délibération CM en date du 22.02.2012 - taux 5%
⊗	Taxe d'archéologie préventive – fixé à 0,68€/m ² (Arrêté du 21 décembre 2023 portant fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive pour la période du 1 ^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 et articles 524-1 et Art.L.524-16 du Code du Patrimoine)
⊗	Taxe d'aménagement départementale – taux 2,5%
PARTICIPATIONS	<p><i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être exigées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour un permis de construire, une décision de non-opposition à une déclaration préalable • Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou d'un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable,
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable	
○	Participation pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-8 a) du code de l'urbanisme)
Participation préalable instaurées par délibération	
⊗	Participation au financement des réseaux (Art.L.332-11-1 et L.332-11-2) – Délibération du Conseil Métropolitain n°20-2 du 29 juin 2012 instauration de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC).

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS D'URBANISME PARTICULIERES EFFACTANT LE TERRAIN

- ✓ Les fonds sont concernés par la cartographie « Trame Verte et Bleue »,
 - Zone 2 – Enjeu écologique fort (L.151-23 du code de l'urbanisme) ;
 - Zone 4 - Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement (L.151-23 du code de l'urbanisme) ;
 - Cours d'eau (vallon du serrier) (L.151-23 du code de l'urbanisme) ;
- ✓ Les fonds sont concernés par la cartographie « Littoral » de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, espace neutre (L.111-1-1 du code de l'urbanisme) ;
- ✓ Le fond est concerné partiellement par un espace boisé classé (AT n°46 : 42,34%) (Article L.113-1 du code de l'urbanisme) ;

NB : Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La construction y est strictement interdite (Articles L.113-1 à L.113-3 du code de l'urbanisme).

Fait à Èze, le 30 AOUT 2024
 Pour le Maire et par délégation, Le maire,
 Sylvestre ANSELMINI
 1er adjoint au Maire



Stéphane CERKI

CUa 006 059 24 S 00016 – Maître Gaëlle HARRAR

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du code de l'urbanisme.

INFORMATIONS :

DURE DE VALIDITE : le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Au-delà, de la validité du certificat d'urbanisme, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffé du tribunal de grande instance, notaire...).

EFFET DU CERTIFICAT : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation (par exemple, une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposée, sauf, exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE : (Articles L.421-2 et R.421-1-2 du code de l'urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150m². (Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800m² de surface hors d'œuvre brute, et pour les serres de production dont le pied droit à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est 2000m² de surface hors d'œuvre brute).

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles, servitudes de droit privées telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles figurant au cahier des charges du lotissement ou de la copropriété), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Demande de certificat d'urbanisme

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U 0 0 6 0 5 9 2 4 5 0 0 1 6
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie et signature du receveur

le 26/07/2024

1 Objet de la demande de certificat d'urbanisme

- a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

- b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 Identité du ou des demandeurs

- ① Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

2.1 Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom Prénom

HARRAR GAELLE

2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination Raison sociale

N° SIRET Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom Prénom

3 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 48 Voie : RUE GIOFFREDO

Lieu-dit : _____

Localité : NICE

Code postal : 0 6 0 0 0 BP : 1 Cedex : _____

Téléphone : 0 4 9 2 4 7 7 3 1 7 Indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : _____ Division territoriale : _____

Adresse électronique :

.gaelle.harrar @ wanadoo.fr

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

4.1 Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : SAINT LAURENT D'EZE

Localité : EZE

Code postal : 0 6 3 6 0

4.2 Références cadastrales⁽¹⁾ :

① Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4 :

Préfixe : _____ Section : A T Numéro : 5 2

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1170

5 Cadre réservé à l'administration - Mairie

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

5.1 État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non

Eau potable : Oui Non

Assainissement : Oui Non

Électricité : Oui Non

Observations :

Mairie de Eze
Service Urbanisme

26 JUL. 2024

060592450018

[1] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

5.2 État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À l'adresse

Fait le 21/07/2024

G. HARRAR
AVOCAT

Signature du (des) demandeur(s)

⚠ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.



Note descriptive succincte du projet

- ① Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

Description sommaire de l'opération projetée

(construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...)

[Area for description of the project operation]

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

– Indiquez la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

[Area for building destination and location]

– Indiquez la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir :

[Area for building preservation or demolition]



Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

[Area for additional documents provided]

Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi

n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Le responsable de traitement est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour toute information, question ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère en charge de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère en charge de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante* 

Vous pouvez exercer vos droits auprès du délégué à la protection des données (DPD) du MTE et du MCTRCT :
• à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

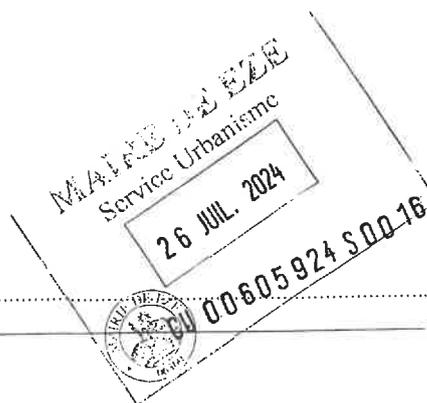
• ou par courrier (avec copie de votre pièce d'identité en cas d'exercice de vos droits) à l'adresse suivante :

Ministère en charge de l'urbanisme
À l'attention du Délégué à la protection des données
SG/DAJ/AJAG1-2
La Grande Arche paroi sud
92055 La Défense cedex

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données
3 Place de Fontenoy
TSA 80715
75334 Paris Cedex 07

* <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043279929>



Département :
ALPES MARITIMES
Commune :
EZE

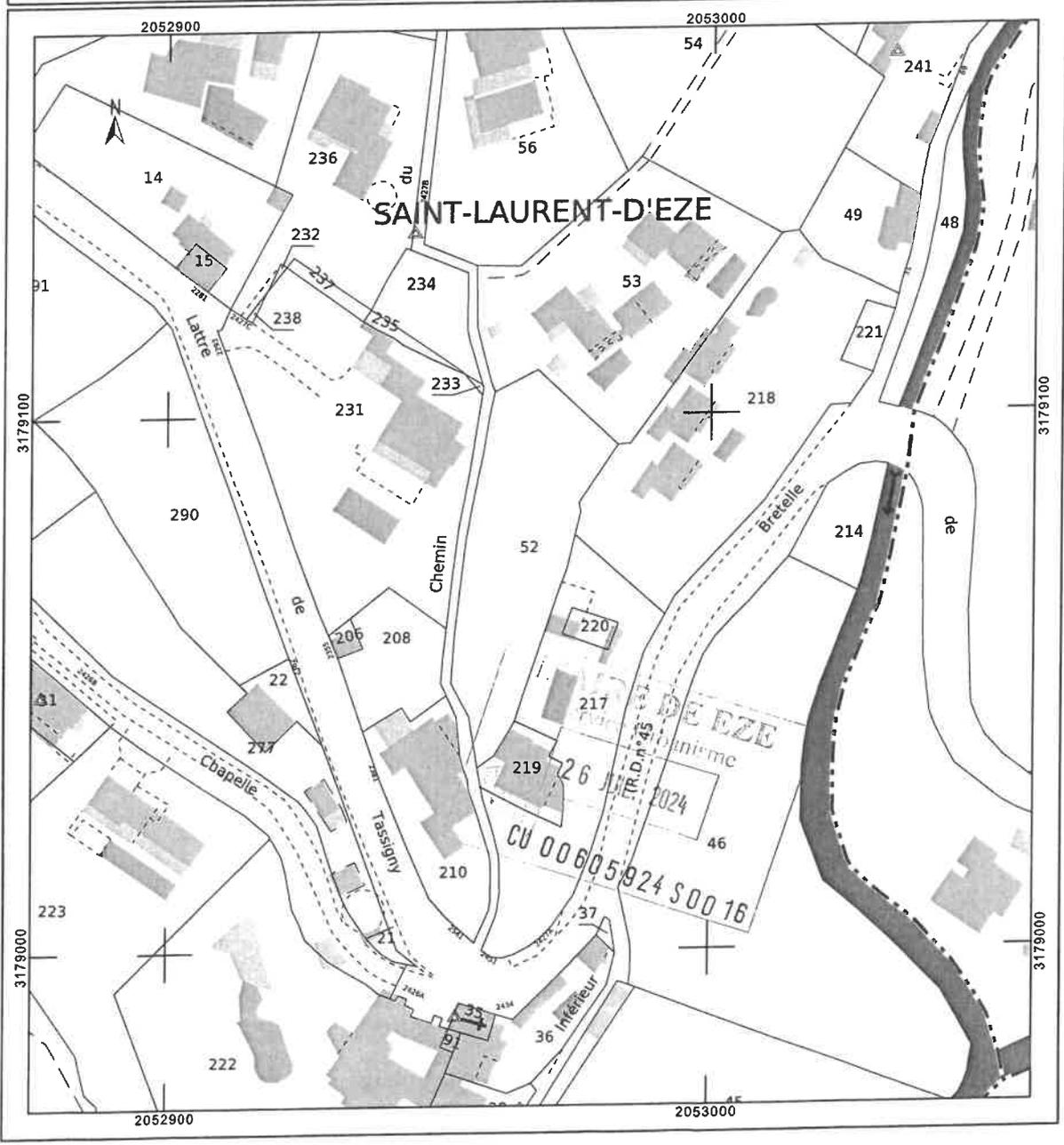
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
NICE
Centre des Finances Publiques 22 rue Joseph Cadeï 06172
06172 NICE CEDEX 2
tél. 04 92 09 46 10 -fax cdf.nice@dgifp.finances.gouv.fr

Section : AT
Feuille : 000 AT 01
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000
Date d'édition : 24/07/2024
(fuseau horaire de Paris)
Coordonnées en projection : RGF93CC4
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
ALPES MARITIMES
Commune :
EZE

Section : AT
Feuille : 000 AT 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

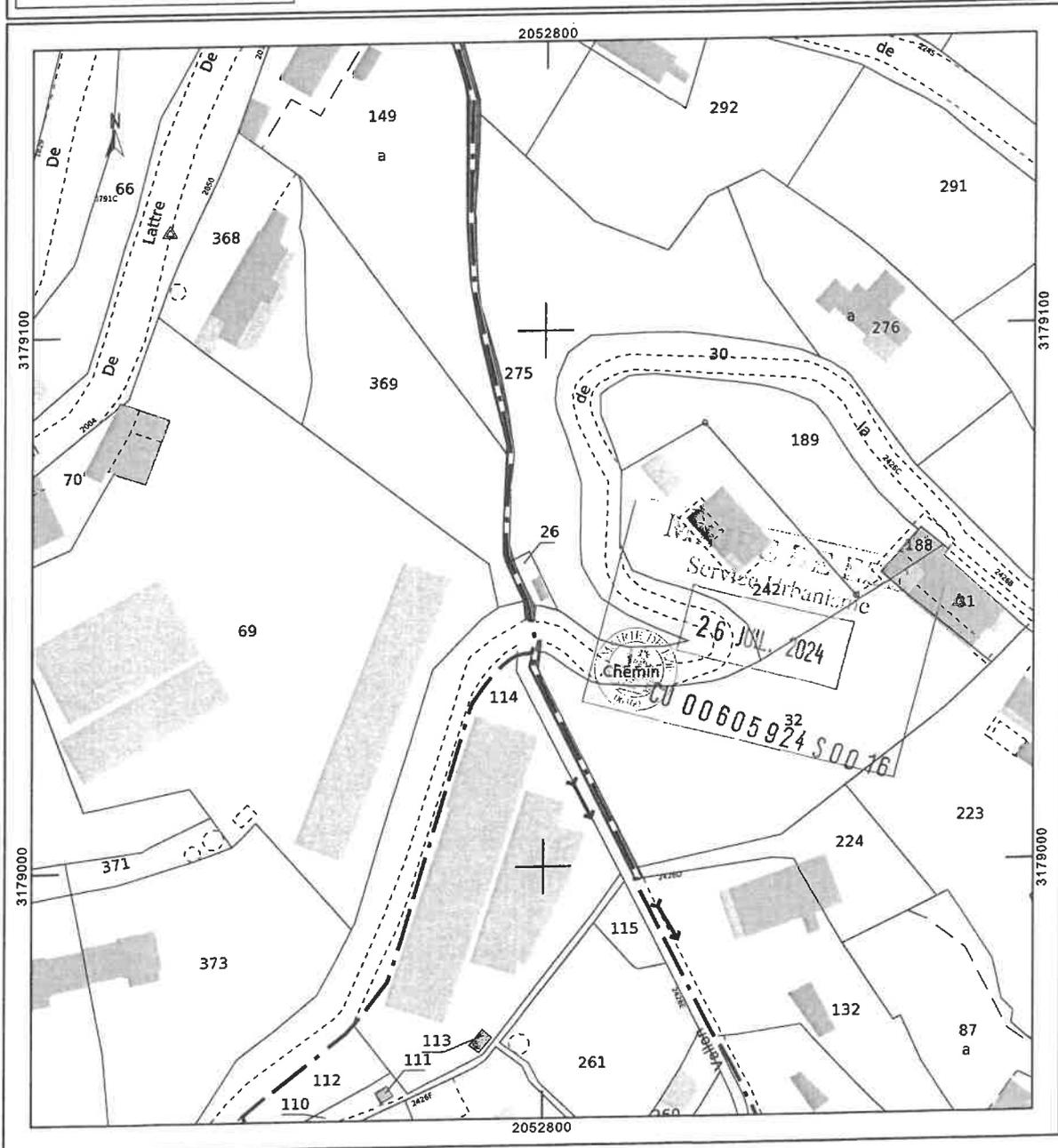
Date d'édition : 24/07/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
NICE
Centre des Finances Publiques 22 rue Joseph Cadei 06172
06172 NICE CEDEX 2
tél. 04 92 09 46 10 - fax cdif.nice@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
EZE

Section : AT
Feuille : 000 AT 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 24/07/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

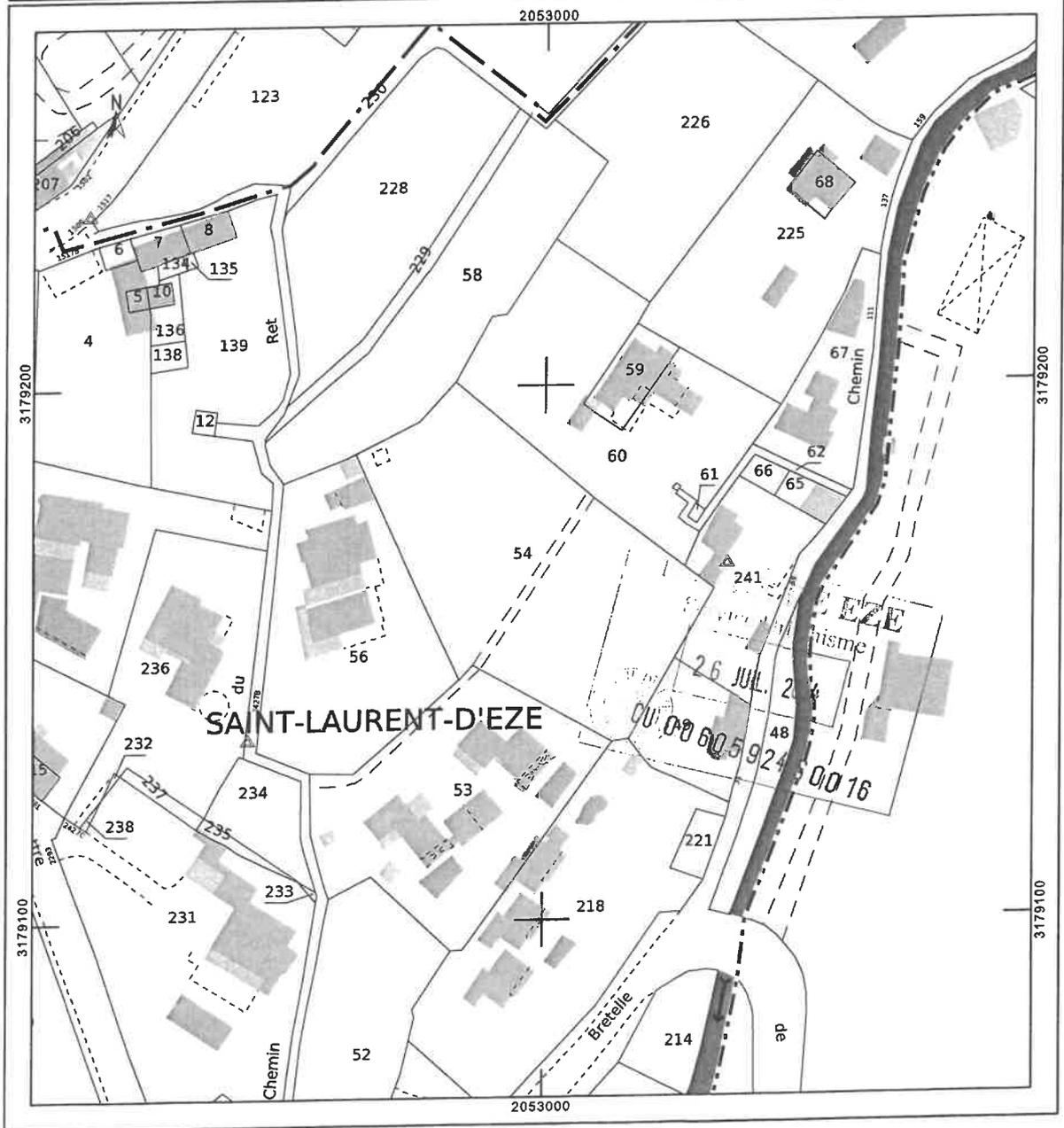
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
NICE
Centre des Finances Publiques 22 rue Joseph Cadei 06172
06172 NICE CEDEX 2
tél. 04 92 09 46 10 -fax
cdf.nice@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
EZE

Section : AT
Feuille : 000 AT 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 24/07/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

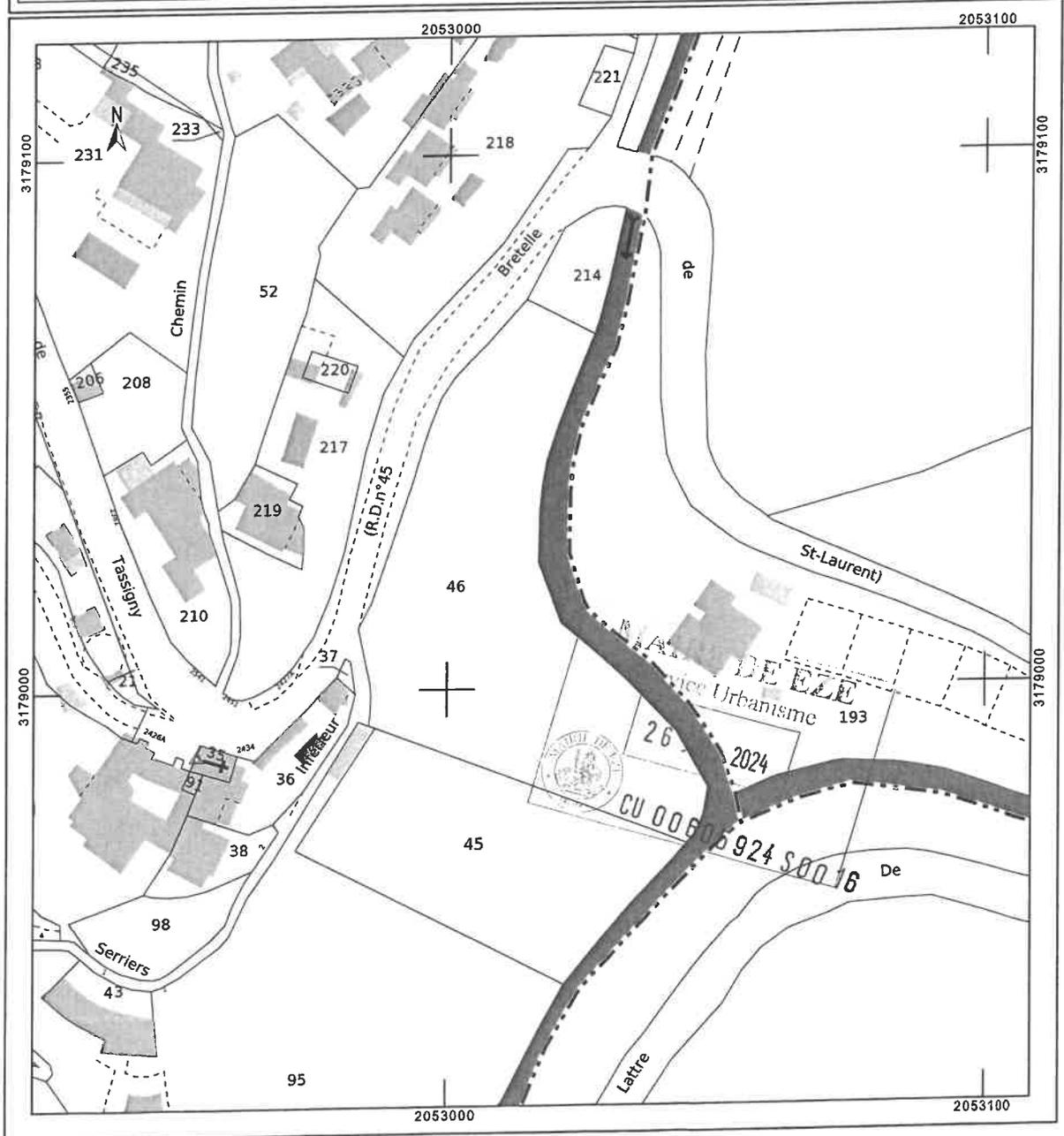
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
NICE
Centre des Finances Publiques 22 rue Joseph Cadeï 06172
06172 NICE CEDEX 2
tél. 04 92 09 46 10 - fax
cdf.nice@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





DESCRIPTION DE LA DEMANDE DU 26 juillet 2024
Adresse du terrain : 197, Avenue de Verdun – 06360 Eze
Cadastrée : Section AL n°378
Superficie : 1 122 m ²
Demandeur : Maître Gaëlle HARRAR
Adresse du demandeur : 48, Rue Gioffredo – 06000 Nice

Monsieur le Maire de la commune de Eze,

Vu la demande susvisée ;
Vu le code de l'urbanisme notamment, les articles L.410-1, R.410-1, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 ;
Vu la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret n°2003-1169 du 02 décembre 2003 ;
Vu la loi n°86-2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé le 25 octobre 2019, exécutoire le 05 décembre 2019, mise à jour n°1 le 21 août 2020, mise à jour n°2 le 04 juin 2021, mise à jour n°3 le 24 septembre 2021, modification simplifiée n°1 le 21 octobre 2021, exécutoire le 25 novembre 2021, mise à jour n°4 le 18 juillet 2022 et modification de Droit Commun n°1 approuvée le 06 octobre 2022, modification simplifiée n°2 prescrit le 26 janvier 2023 et approuvée le 30 novembre 2023 ;
Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvement de Terrain prescrit le 24 décembre 1996 approuvé le 23 mai 2003, révisé le 16 février 2015 ;
Vu l'arrêté du 16 décembre 2003 prescrivant l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt ;
Vu le document n°5 du règlement « trame verte et bleue » des pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain susvisé ;

CERTIFIE :

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriétés applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ARTICLE 2 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

1- Règles applicables au terrain :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 octobre 2019, exécutoire le 05 décembre 2019, mise à jour n°1 le 21 août 2020, mise à jour n°2 le 04 juin 2021, mise à jour n°3 le 24 septembre 2021, modification simplifiée n°1 le 21 octobre 2021, exécutoire le 25 novembre 2021, mise à jour n°4 le 18 juillet 2022 et modification de Droit Commun n°1 approuvée le 06 octobre 2022, modification simplifiée n°2 prescrit le 26 janvier 2023 et approuvée le 30 novembre 2023, **Zone UBJ (zone extension des centres urbains – quartiers denses continus)**.

- o Le terrain est situé dans un lotissement : non

2- Droit de préemption :

- ⊗ Le bien est inclus dans une zone de préemption urbain simple au profit de la Commune.
- ⊗ Le bien est inclus dans une zone de préemption sur les fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de beaux commerciaux (délibération n°15 du 24 juin 2008).

ARTICLE 3 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN :

Le fond est concerné par le Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvement de Terrain – prescrit le 24 décembre 1996, approuvé le 23 mai 2003, révisé le 16 février 2015.
L'ensemble de la parcelle est en zone blanche NE (non-exposée).

NB : Par arrêté du 16 décembre 2003 a été prescrit l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt.

Risques sismiques : la commune est située en zone de sismicité 4 (moyen). Les architectes, maîtres d'œuvre et constructeurs doivent tenir compte sous leur responsabilité des règles de construction parasismique.

Le fond est concerné par **la servitude relative aux relations aériennes – installations particulières – servitudes aéronautique instituées pour la protection de la circulation aérienne T7.**

Classement sonore : le fond est concerné par l'arrêté préfectoral n°2016-112 du 18 août 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres - voies routières - du département des Alpes-Maritimes – catégorie 2.

Le fond est concerné par **la servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques – PT3.**

Le fond est concerné par **les servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz I3.**

Défrichement : une demande d'autorisation de défrichement pourra vous être demandée lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

PATRIMOINES CULTURELS	
✓	Protection des sites naturels et urbains – (AC2) Site inscrit du Littoral de Nice à Menton délimité par arrêté ministériel du 20 mars 1973.
✓	Servitude de protection des Monuments Historiques (AC1) – zone de 500 mètres de rayon autour de l'église paroissiale Notre-Dame de l'Assomption par arrêté du 5 décembre 1984.

ARTICLE 4 : TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme) :

TAXES	
<input checked="" type="checkbox"/>	Taxe d'aménagement - délibération CM en date du 22.02.2012 - taux 5%
<input checked="" type="checkbox"/>	Taxe d'archéologie préventive – fixé à 0,68€/m ² (Arrêté du 21 décembre 2023 portant fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive pour la période du 1 ^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024 et articles 524-1 et Art.L.524-16 du Code du Patrimoine)
<input checked="" type="checkbox"/>	Taxe d'aménagement départementale – taux 2,5%
PARTICIPATIONS	<i>Les contributions cochées ci-dessous pourront être exigées :</i> <ul style="list-style-type: none">• Pour un permis de construire, une décision de non-opposition à une déclaration préalable• Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou d'un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable,
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable	
<input type="checkbox"/>	Participation pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-8 a) du code de l'urbanisme)
Participation préalable instaurées par délibération	
<input checked="" type="checkbox"/>	Participation au financement des réseaux (Art.L.332-11-1 et L.332-11-2) – Délibération du Conseil Métropolitain n°20-2 du 29 juin 2012 instauration de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC).

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS D'URBANISME PARTICULIERES EFFACTANT LE TERRAIN

- ✓ Le fond est concerné par la cartographie « Trame Verte et Bleue »,
 - Zone 4 - Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement (L.151-23 du code de l'urbanisme) ;
- ✓ Le fond est concerné par la cartographie « Littoral » de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, espace neutre (L.111-1-1 du code de l'urbanisme) ;
- ✓ Le fond est concerné par les linéaires commerciaux à protéger ;

Fait à Èze, le 17 SEP. 2024
Le maire,
Pour le Maire et par délégation,
Sylvestre ANSELMINI
1er adjoint au Maire



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du code de l'urbanisme.

INFORMATIONS :

DUREE DE VALIDITE : le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par période d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Au-delà, de la validité du certificat d'urbanisme, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffier du tribunal de grande instance, notaire...).

EFFET DU CERTIFICAT : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation (par exemple, une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf, exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE : (Articles L.421-2 et R.421-1-2 du code de l'urbanisme).
L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150m². (Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800m² de surface hors d'œuvre brute, et pour les serres de production dont le pied droit à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est 2000m² de surface hors d'œuvre brute).

DROIT DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles, servitudes de droit privées telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage, règles figurant au cahier des charges du lotissement ou de la copropriété), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque le certificat est délivré par le préfet, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. *(L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).*

Demande de certificat d'urbanisme

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.
Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U CU 00605924 S 00 18
Dpt Commune Année N° de dossier
La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie et signature du receveur

le 26/07/2024

1 Objet de la demande de certificat d'urbanisme

- a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

- b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

2 Identité du ou des demandeurs

① Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

- 2.1 Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom Prénom
HARRAR GAELE

- 2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination Raison sociale

N° SIRET Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom Prénom

3 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 48 Voie : RUE GIOFFREDO

Lieu-dit : _____

Localité : NICE

Code postal : 0 6 0 0 0 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : 0 4 9 2 4 7 7 3 1 7 Indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : _____ Division territoriale : _____

Adresse électronique :

gaelle.harrar @ wanadoo.fr

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

4 Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

4.1 Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 197 Voie : AVENUE DE VERDUN

Lieu-dit : _____

Localité : EZE

Code postal : 0 6 3 6 0

4.2 Références cadastrales⁽¹⁾ :

⁽¹⁾ Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4 :

Préfixe : _____ Section : A L Numéro : 3 7 8

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 1122

5 Cadre réservé à l'administration - Mairie

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

5.1 État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie : Oui Non

Eau potable : Oui Non

Assainissement : Oui Non

Électricité : Oui Non

Observations : CU 00605924 S0018

[1] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

5.2 État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire ?	Avant le
Voirie	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Eau potable	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Assainissement	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		
Électricité	Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>		

Observations :

6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A Nice

Fait le 21/07/2024

G. HARRAR
AVOCAT

Signature du (des) demandeur(s)

4 Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

MAIRIE
Service Urbanisme

2024-0018

Note descriptive succincte du projet

- ① Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

Description sommaire de l'opération projetée

(construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...)

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

- Indiquez la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

- Indiquez la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir :



Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi

n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Le responsable de traitement est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Pour toute information, question ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère en charge de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère en charge de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante* 

Vous pouvez exercer vos droits auprès du délégué à la protection des données (DPD) du MTE et du MCTRCT :

• à l'adresse suivante :

rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

• ou par courrier (avec copie de votre pièce d'identité en cas d'exercice de vos droits) à l'adresse suivante :

Ministère en charge de l'urbanisme
À l'attention du Délégué à la protection des données
SG/DAJ/AJAG1-2
La Grande Arche paroi sud
92055 La Défense cedex

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données
3 Place de Fontenoy
TSA 80715
75334 Paris Cedex 07



* <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000043279929>

EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

SELARL

KALIACT HUISSIERS PROVENCE COTE D AZUR

Commissaires de Justice Associés

2 Place Masséna

06000 - NICE

Tel : 0493131838

scp.mathieu@nice-huissier.com

www.huissiers-khpca.fr



**MERCREDI DEUX OCTOBRE
DEUX MILLE VINGT QUATRE
à 08 heures 50**

A LA REQUETE DE :

Madame Nathalie VIGNA épouse GOFFREDO, 4 Avenue des Combattants en AFN, 06320 CAP D'AIL.

Monsieur Mélanie GOFFREDO, 4 Avenue des Combattants en AFN, 06320 CAP D'AIL.

Monsieur Thomas GOFFREDO représenté par ses représentant légaux Mr Antonio GOFFREDO et Mme Nathalie GOFFREDO, ses parents, 4 avenue des Combattants en AFN, 06320 CAP D'AIL.

Faisant élection de domicile au Cabinet de Maître Gaëlle HARRAR, avocate au barreau de Nice, laquelle se constitue et occupera pour elle sur les présentes et leurs suites.

Agissant en vertu :

D'un jugement contradictoire en premier ressort par le Tribunal Judiciaire de Nice en date du 2 avril 2024, signifié à Avocat le 6 mai 2024, ordonnant la licitation-partage, à l'effet de procéder au PV descriptif des biens et droits immobiliers suivants :

- Un appartement avec cave et garage sis Résidence le Castelet, 197 Avenue de Verdun, 06360 ÈZE, cadastrés section AL n°378 pour 00ha 1 la et 22ca lots n°17,38 et 45
- Diverses parcelles de terres sis lieudit SAINT LAURENT D'EZE.

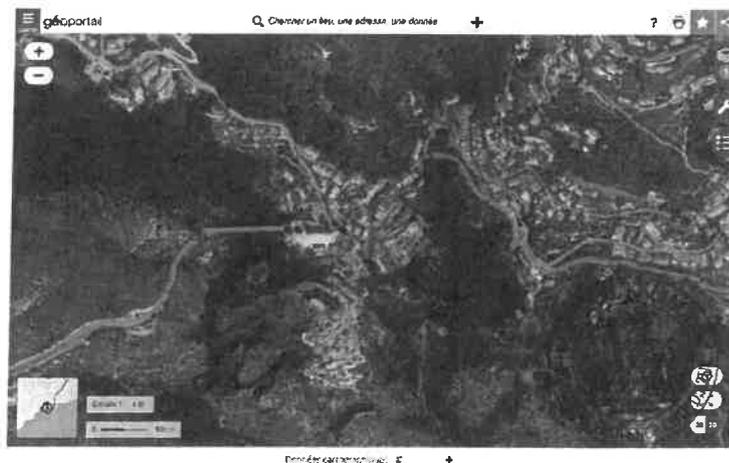


Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

REFERENCE ETUDE : 94539

Page 2 / 26

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Johan MATHIEU, membre de la SELARL KALIACT COMMISSAIRES PROVENCE COTE D'AZUR, OFFICE DE NICE, Commissaires de Justice Associés, 2 Place Masséna, 06000 NICE, soussigné :

JE ME SUIS RENDU CE JOUR

197 Avenue de Verdun - 06360 ÈZE à l'effet de procéder au descriptif de l'article 1 mentionné au jugement à savoir :

- Un appartement avec cave et garage sis Résidence le Castelet, 197 Avenue de Verdun, 06360 ÈZE, cadastrés section AL n°378 pour 00ha 1 la et 22ca lots n°17,38 et 45

En présence de :

- Madame Céline Vigna Epouse Chimentì, co-indivisaire en possession des clés de ce bien immobilier.
- Cyris Diagnostics chargé des diagnostics immobiliers obligatoires en matière de vente.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

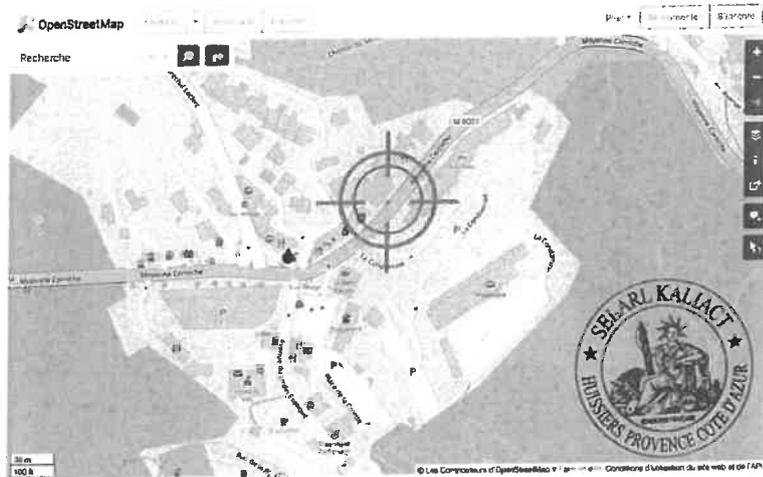
LOCALISATION DU BIEN



Photographie n°1. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



Photographie n°2. Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)



Photographie n°3. Image fournie à titre d'illustration (Source: www.openstreetmap.org)

Ce bien est situé au sein d'un ensemble immobilier en copropriété situé au cœur d'Eze village le long de la route principale de la moyenne corniche (RM6007), à proximité immédiate du vieux village et des parkings publics.

La copropriété comporte une trentaine d'appartements et des locaux commerciaux en Rez-de-chaussée.

Il s'agit d'un bâtiment béton du début des années 1980.

PHOTOS DE LA RUE



Photographie n°4.



Photographie n°5.

PHOTOS DES PARTIES COMMUNES



Photographie n°6.



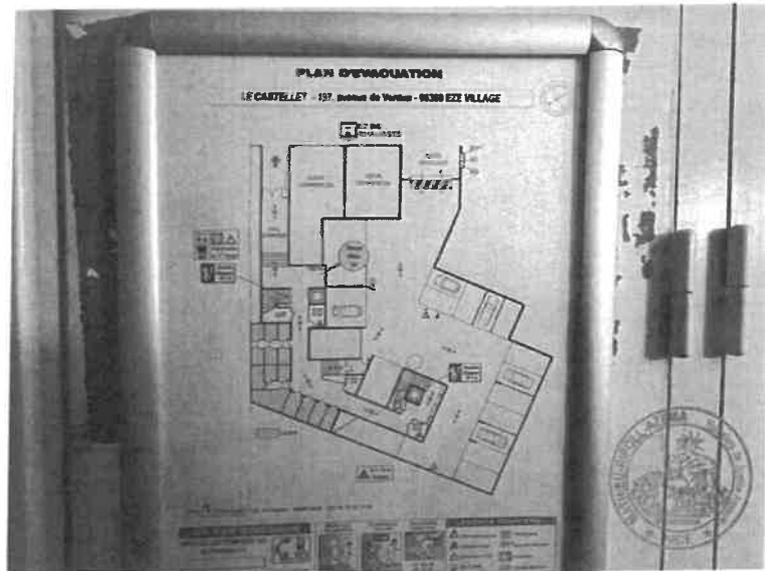
Photographie n°7.



Photographie n°8.



Photographie n°9.



Photographie n°10.

LOT 45 : APPARTEMENT situé au 2^{ème} étage du bloc A

Celui-ci comprend une entrée desservant un séjour avec terrasse, une chambre, une cuisine, une salle de bains, un WC.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

Celui-ci est vide et inoccupé.

ENTRÉE

L'accès s'effectue par une porte blindée, serrure monopoint.

Le sol est recouvert de carrelage travertin en état usagé.

Les murs sont recouverts de peinture de couleur blanche en état usagé.

Le plafond est recouvert de crépis de couleur blanche en état usagé.

L'équipement électrique comprend un tableau électrique en état usagé.

Pour les éléments d'équipement, je relève un placard avec portes accordéon en état usagé.



Photographie n°11.



Photographie n°12.



Photographie n°13.



Photographie n°14.

CUISINE

L'accès s'effectue par une porte avec oculus vitré en état usagé.

Le sol est recouvert de carrelage en état usagé, de couleur marron, d'origine

Les murs sont recouverts de peinture de couleur blanche en mauvais état.

REFERENCE ETUDE : 94539

Le plafond est recouvert de peinture de couleur blanche en état usagé.

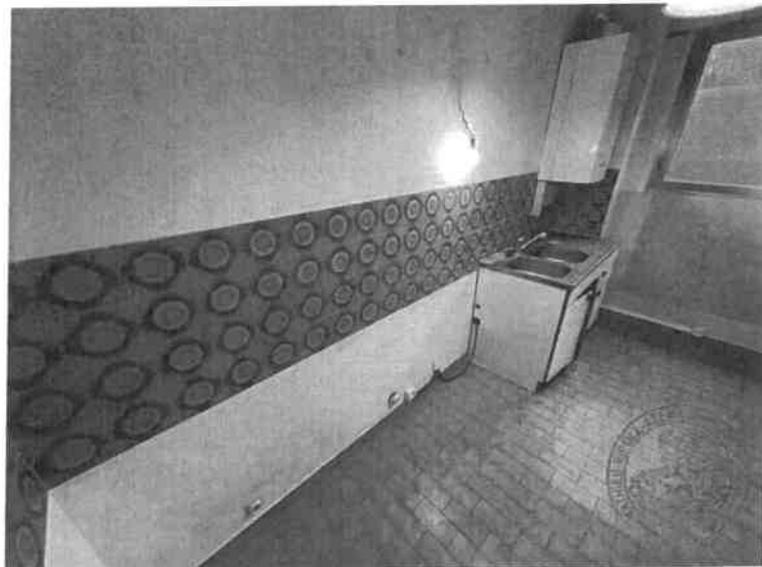
L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état usagé, ouverture battant simple, châssis aluminium, double vitrage, volet roulant mécanique en PVC.

La pièce est exposée Nord-Ouest.

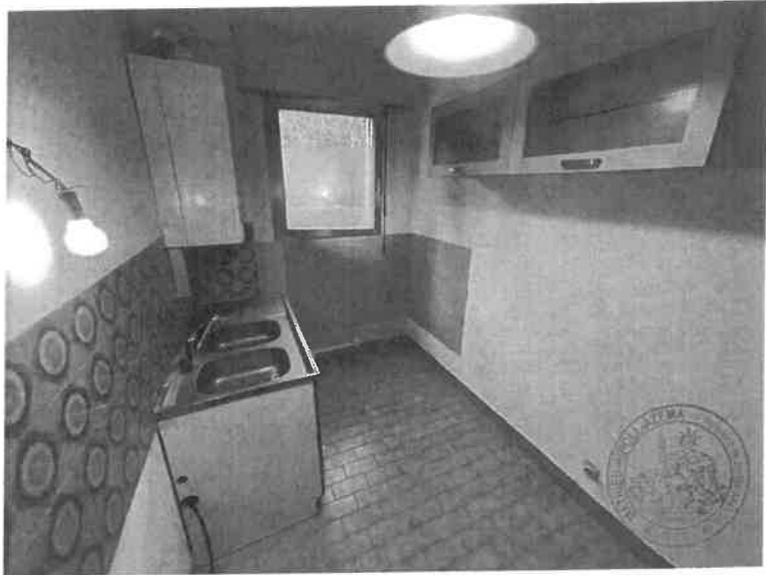
Pour les éléments d'équipement, je relève une chaudière en état usagé ELM Leblanc pour alimentation chauffage et eau chaude sanitaire.



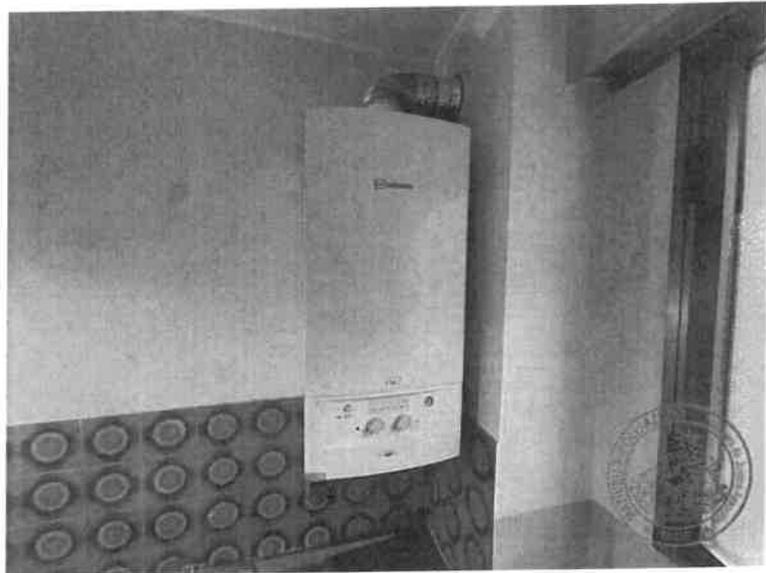
Photographie n°15.



Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18.

CHAMBRE

L'accès s'effectue par une porte simple en état usagé.

Le sol est recouvert de revêtement plastifié imitation parquet en état usagé.

Les murs sont recouverts de fibre de verre peinte en état usagé.

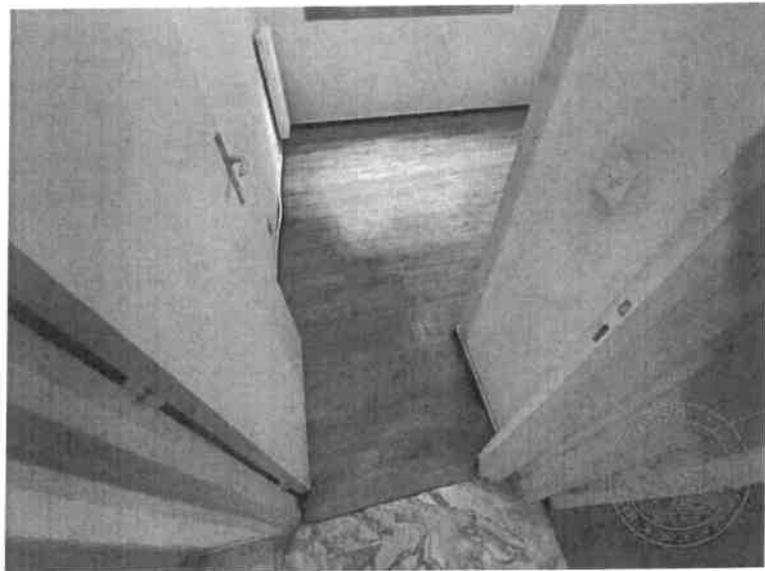
Le plafond est recouvert de crépis de couleur blanche en état usagé, avec plafonnier.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état usagé, ouverture coulissante, châssis aluminium, double vitrage, volet roulant mécanique en pvc, avec une manivelle fonctionnelle.

La pièce est exposée Nord-Ouest.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un placard avec portes accordéon en état usagé
- un radiateur de chauffage central.



Photographie n°19.



Photographie n°20.



Photographie n°21.

SALLE DE BAIN

L'accès s'effectue par une porte simple en état usagé.

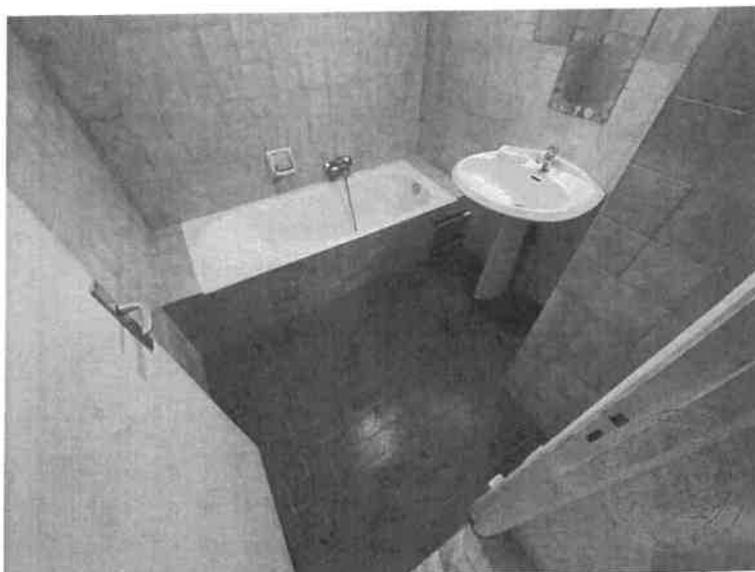
Le sol est recouvert de carrelage en état usagé, de couleur marron, d'origine

Les murs sont recouverts de faïence en état usagé, de couleur marron, d'origine

Le plafond est recouvert de peinture en état usagé.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

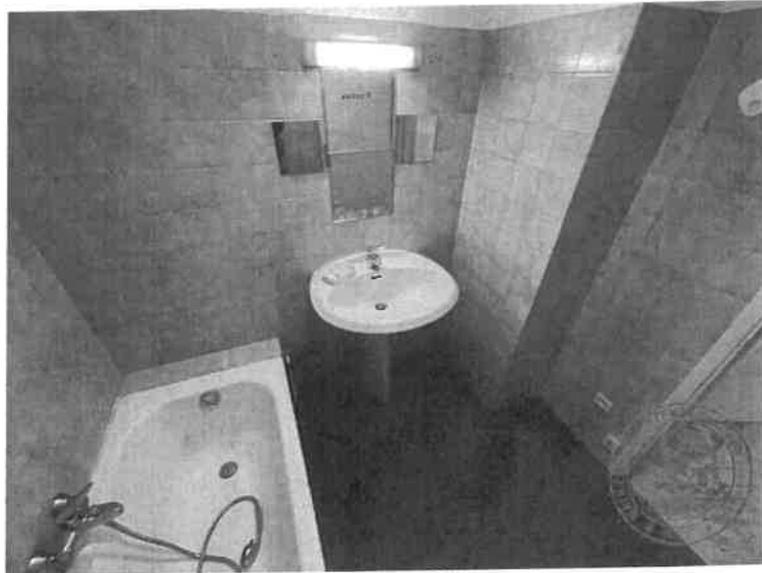
- un lavabo sur pied en état usagé (un mitigeur en état usagé)
- une baignoire en fonte en état usagé (une trappe de visite en carrelage, un mitigeur)
- un radiateur de chauffage central.



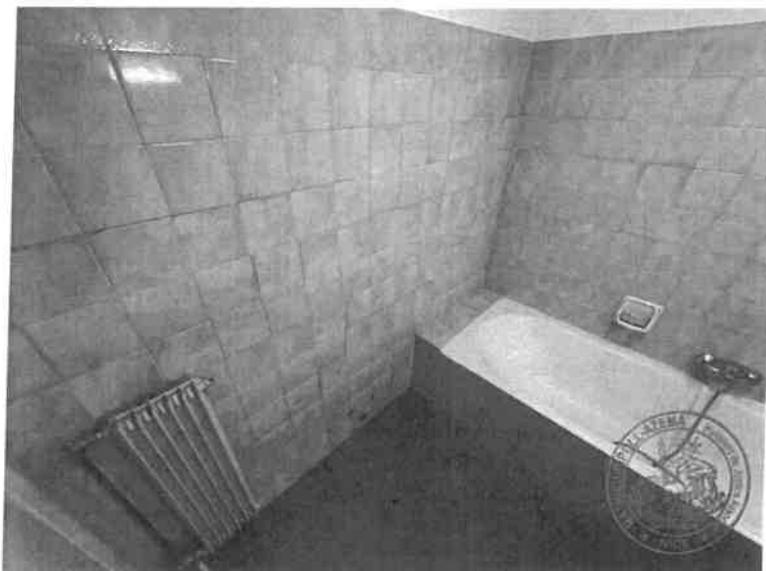
Photographie n°22.



Photographie n°23.



Photographie n°24.



Photographie n°25.

SÉJOUR

L'accès s'effectue par une porte simple en état usagé.

Le sol est recouvert de pierre naturelle en état usagé. Marbre d'origine

Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture en état usagé, de couleur blanche, plafonnier.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une baie vitrée en état usagé, ouverture coulissante, double vitrage, volet roulant électrique en PVC.

Pour les éléments d'équipement, je relève un radiateur de chauffage central.

Cette pièce donne sur une terrasse sur toute la largeur d'environ 2 m de profondeur exposée en façade Sud-Est donnant sur l'avenue de Verdun.



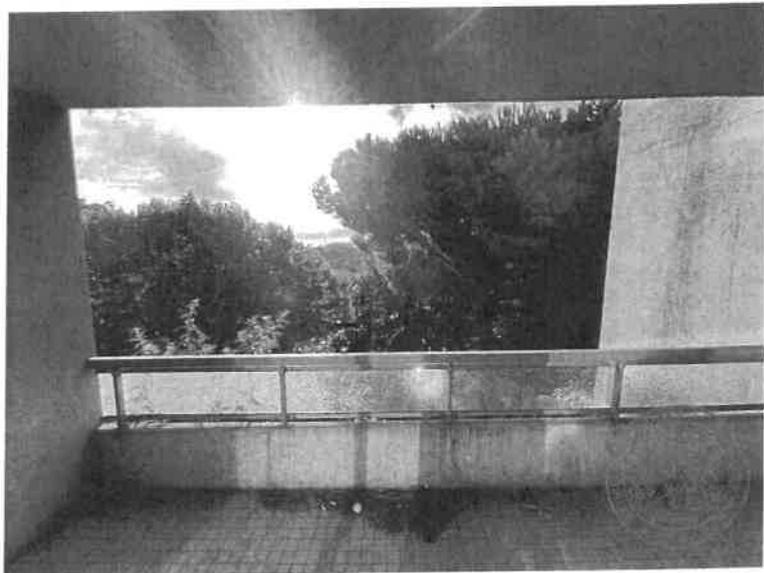
Photographie n°26.



Photographie n°27.



Photographie n°28.



Photographie n°29.



Photographie n°30.

WC

L'accès s'effectue par une porte simple en état usagé.

Le sol est recouvert de carrelage de couleur marron en état usagé.

Les murs sont recouverts de peinture en mauvais état.

Le plafond est recouvert de peinture en état usagé.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un WC sur pied en mauvais état

- un lave-mains en mauvais état.



Photographie n°31.



Photographie n°32.

L'état général de l'appartement est vétuste, cet appartement étant inoccupé depuis de nombreuses années.

LOT 38 : CAVE au RDC

Mme CHIMENTI me désigne la porte bois portant le numéro 15.

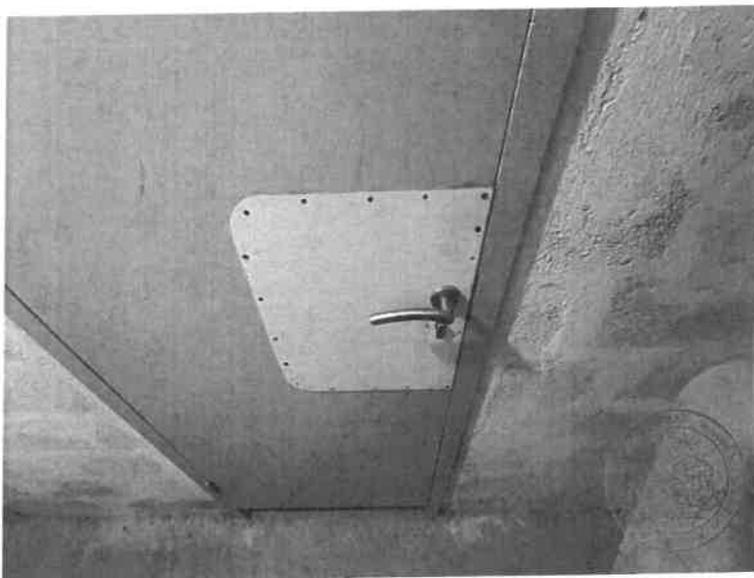
L'accès s'effectue par une porte simple, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, serrure monopoint.

Le sol est recouvert d'une chape brute.

Les murs sont recouverts de peinture en état usagé sur mur brut.



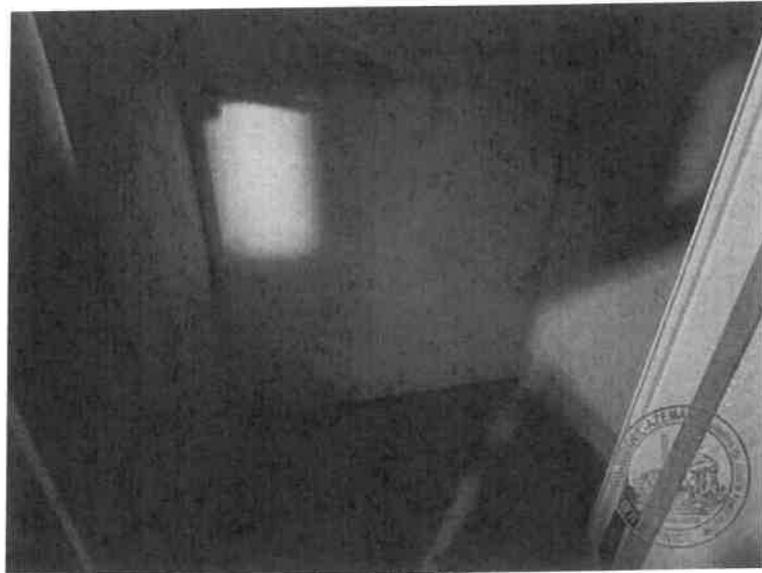
Photographie n°33.



Photographie n°34.



Photographie n°35.



Photographie n°36.

LOT 17 : GARAGE au RDC

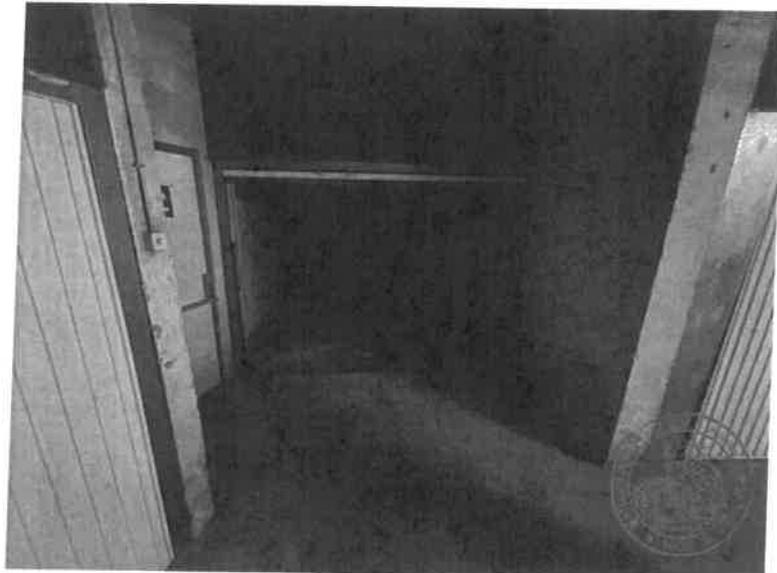
Le garage portant le numéro 17 est situé au premier sous-sol de l'immeuble.

Il s'agit du premier garage en sortant de la cage d'escalier à gauche légèrement en retrait.

Il est équipé d'une porte basculante avec serrure en état de fonctionnement.

A l'intérieur de celui-ci les revêtements sont à l'état brut.

Dimensions : Hauteur 3,77 m - largeur 3,23m. Profondeur 5m.



Photographie n°37.



Photographie n°38.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de la copropriété est le Cabinet TABONI, 82 Bld GAMBETTA à NICE

Le montant des appels de charges provisionnels s'élève à 290 € par trimestre.

DIAGNOSTICS

Les diagnostics techniques immobiliers, et notamment le relevé de superficie, réalisés lors de mes opérations par CYRIS DIAGNOSTICS sont annexés au présent.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 26 pages pour servir et valoir ce que de droit.

Coût conforme au tarif :
221.36 Euros Emolument art. R444-3 C.Com
150.30 Euros Emolument Art. A444-18 C.Com
9.40 Euros Frais de Déplacement
76.21 Euros T.V.A. 20 %
457.27 Euros TOTAL T.T.C



Johan MATHIEU
Commissaire de Justice



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 24/IMO/1157
Date du repérage : 02/10/2024
Heure d'arrivée : 08 h 30
Durée du repérage : 01 h 30

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Alpes-Maritimes Adresse : 197 Avenue de Verdun Commune : 06360 EZE Section cadastrale AL, Parcelle(s) n° 378 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : LE CASTELET - Bloc A - 2 ème étage, Lot numéro 45	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . Indivision GALLO GOFFREDO CHIMENTI Adresse : 197 Avenue de Verdun 06360 EZE
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SCP Johan MATHIEU - Rémy RIPOLL - Pascale AZEMA Adresse : 2 Place Massena 06000 NICE	Repérage Périmètre de repérage : Habitation
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : Mr ARPOURETTES Eric Raison sociale et nom de l'entreprise : CYRIS Diagnostics Immobiliers Adresse : 106 avenue de la Californie 06200 Nice Numéro SIRET : 90031312300011 Désignation de la compagnie d'assurance : ... AXA Numéro de police et date de validité : 10849111804 - 30/06/2025	
Superficie privative en m² du ou des lot(s) Surface loi Carrez totale : 46,01 m² (quarante-six mètres carrés zéro un) Surface au sol totale : 54,86 m² (cinquante-quatre mètres carrés quatre-vingt-six)	

Résultat du repérage

Date du repérage : **02/10/2024**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Liste des pièces non visitées :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Propriétaire
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
2ème étage - Entrée	2,8	2,8	
2ème étage - Placard Entrée	0,42	0,42	
2ème étage - Cuisine	6,7	6,7	
2ème étage - Dégagement	1,1	1,1	
2ème étage - Chambre	10,19	10,19	
2ème étage - Placard Chambre 1	1,1	1,1	
2ème étage - Salle de bain	3,87	3,87	
2ème étage - Wc	1,14	1,14	
2ème étage - Séjour	18,69	18,69	
2ème étage - Terrasse	0	8,85	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez

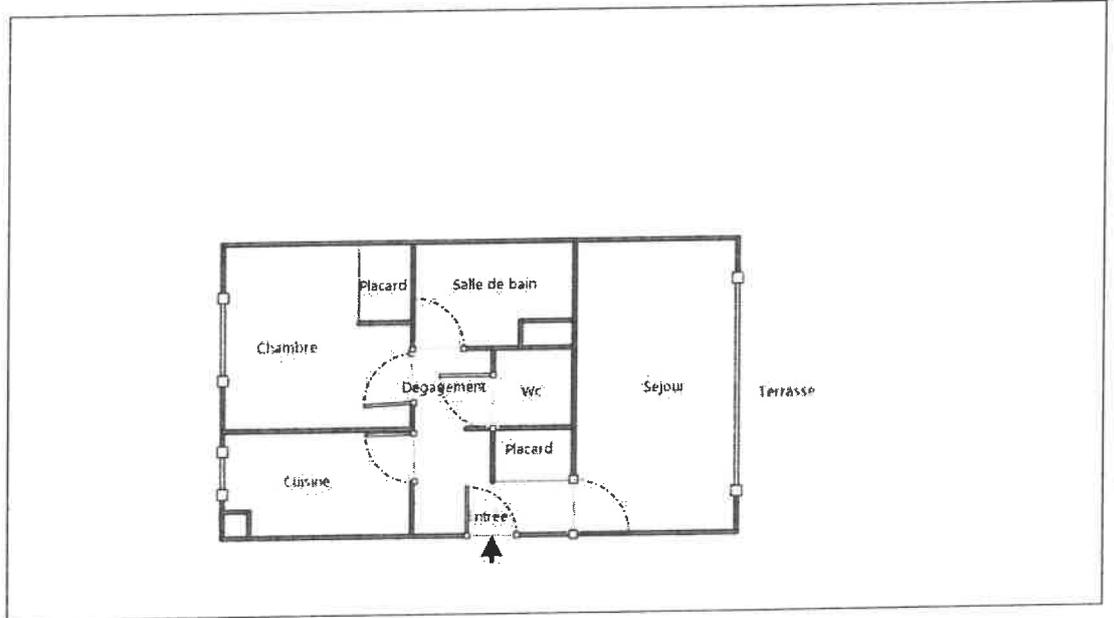
Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 46,01 m² (quarante-six mètres carrés zéro un)
Surface au sol totale : 54,86 m² (cinquante-quatre mètres carrés quatre-vingt-six)

Résultat du repérage - Parties annexes

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Rez de chaussée - Cave	0	4,04	
Rez de chaussée - Garage	0	16,4	

Fait à EZE, le **02/10/2024**Par : Mr **ARPOUETTES Eric**



DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2406E3536904D
Etabli le : 09/10/2024
Valable jusqu'au : 08/10/2034

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

Appréçu non disponible

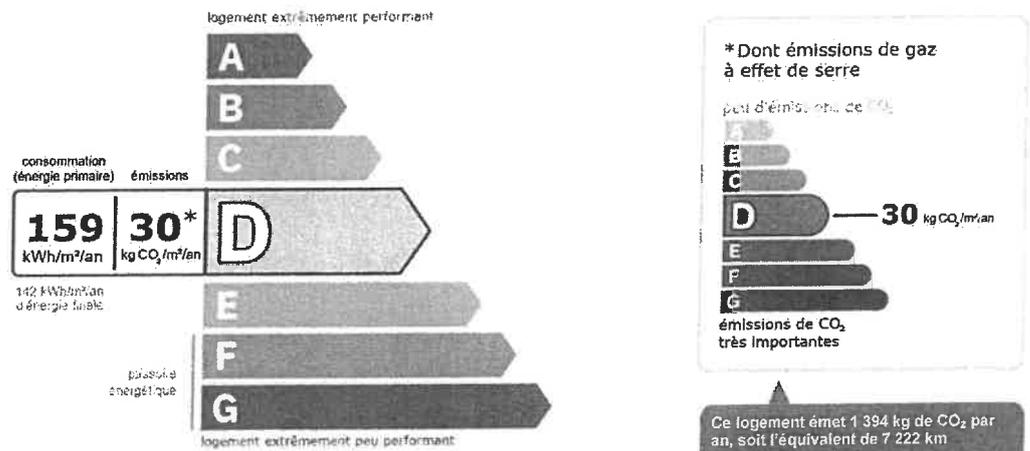


Adresse : 197 Avenue de Verdun
06360 EZE
LE CASTELET - Bloc A - 2^{ème} étage, N° de lot: 45

Type de bien : Appartement
Année de construction : 1975 - 1977
Surface de référence : 46,01 m²

Propriétaire : Indivision GALLO GOFFREDO CHIMENTI
Adresse : 197 Avenue de Verdun 06360 EZE

Performance énergétique et climatique



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 8

Ce logement émet 1 394 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 7 222 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **790 €** et **1 110 €** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

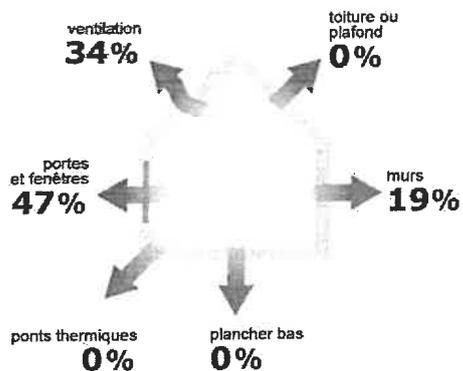
Informations diagnostiqueur
CYRIS Diagnostics Immobiliers
106 avenue de la Californie
06200 Nice
tel : 0663324966

Diagnostiqueur : Mr ARPOURETTES Eric
Email : contact@cyrisdiagnostics.com
N° de certification : 2010
Organisme de certification : GINGER CATED



* L'ADEME a été autorisée par l'Etat au moment de la réalisation du DPE à stocker les données de l'Observatoire de l'habitat (OOH) à l'usage de la réglementation européenne (EPBD). Il s'agit de données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) qui sont stockées dans la base de données de l'Observatoire de l'habitat (OOH) à des fins de statistiques et de suivi des performances énergétiques. Ces données sont stockées jusqu'à la date d'expiration du DPE. Vous pouvez exercer vos droits de rectification, de portabilité et d'effacement ou une demande de traitement de ces données. Si vous souhaitez savoir plus sur vos droits, consultez l'adresse internet suivante : <https://observatoire.dpe.fr>

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place

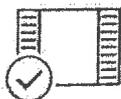


VMC SF Auto réglable avant 1982

Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



fenêtres équipées de volets extérieurs

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :

- pompe à chaleur
- chauffe-eau thermodynamique
- panneaux solaires photovoltaïques
- panneaux solaires thermiques
- géothermie
- réseau de chaleur ou de froid vertueux
- chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	 Gaz Naturel	4 273 (4 273 é.f.)	entre 450 € et 620 €	 57 %
 eau chaude	 Gaz Naturel	1 699 (1 699 é.f.)	entre 180 € et 250 €	 22 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	 Electrique	201 (87 é.f.)	entre 20 € et 40 €	 3 %
 auxiliaires	 Electrique	1 151 (501 é.f.)	entre 140 € et 200 €	 18 %
énergie totale pour les usages recensés :		7 325 kWh (6 560 kWh é.f.)	entre 790 € et 1 110 € par an	

▲ Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 94ℓ par jour.

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -23% sur votre facture soit -158€ par an

Astuces

- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



Consommation recommandée → 94ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

38ℓ consommés en moins par jour, c'est -22% sur votre facture soit -59€ par an

Astuces

- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 Murs	Mur en béton banché d'épaisseur 25 cm donnant sur l'extérieur / Inconnu donnant sur un local chauffé / Inconnu donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur / Mur en béton banché d'épaisseur \leq 20 cm donnant sur l'extérieur	insuffisante
 Plancher bas	Plancher avec ou sans remplissage donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Tolture/plafond	Plafond avec ou sans remplissage donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Portes et fenêtres	Fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques, double vitrage Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques, double vitrage Porte(s) bois opaque pleine	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Chaudière individuelle gaz standard installée entre 1991 et 2000. Emetteur(s): radiateur mono-tube sans robinet thermostatique
 Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Auto réglable avant 1982
 Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels

Montant estimé : 1000 à 1500€

Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmateur, robinets thermostatique, isolation réseau)	
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage	

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 16200 à 24200€

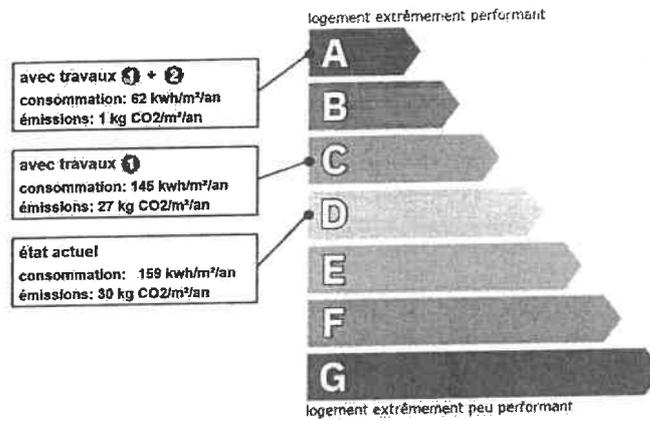
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS.	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage	COP = 4

Commentaires :

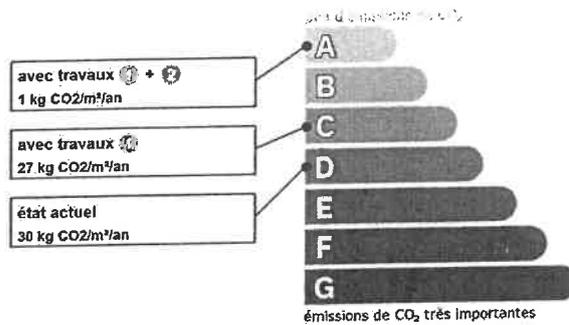
Néant

Recommandations pour l'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov'

Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>
ou 0808 800 700 (hors d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

<https://france-renov.gouv.fr/aides>

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
L'État
Égalité
Territoires



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique. À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des « passoires énergétiques » d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :

GINGER CATED - 12 avenue Gay Lussac ZAC LA CLEF ST PIERRE 78990 ELANCOURT (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : 24/IMO/1157

Néant

Date de visite du bien : 02/10/2024

Invariant fiscal du logement : NC

Référence de la parcelle cadastrale : Section cadastrale AL, Parcelle(s) n° 378

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : 3CL-DPE 2021

Numéro d'immatriculation de la copropriété : N/A

La surface de référence d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Liste des documents demandés et non remis :

- Plans du logement
- Plan de masse
- Diag Carrez/Boutin
- Taxe d'habitation
- Relevé de propriété
- Règlement de copropriété
- Descriptifs des équipements collectifs - Syndic
- Descriptifs des équipements individuels - Gestionnaire
- Contrat entretien des équipements
- Notices techniques des équipements
- Permis de construire
- Etude thermique réglementaire
- Infiltrométrie
- Rapport mentionnant la composition des parois

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	📍 Observé / mesuré	06 Alpes Maritimes
Altitude	📏 Donnée en ligne	357 m
Type de bien	📍 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	≈ Estimé	1975 - 1977
Surface de référence du logement	📍 Observé / mesuré	46,01 m²
Nombre de niveaux du logement	📍 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	📍 Observé / mesuré	2,6 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Est	Surface du mur	📍 Observé / mesuré 2,92 m²
	Type de local adjacent	📍 Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	📍 Observé / mesuré Mur en béton banché
	Epaisseur mur	📍 Observé / mesuré 25 cm

Mur 2 Nord	Isolation	⊖	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	1975 - 1977
	Surface du mur	⊖	Observé / mesuré	24,88 m²
	Type de local adjacent	⊖	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	⊖	Observé / mesuré	Inconnu
	Isolation	⊖	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	1975 - 1977
Mur 3 Sud	UmurD (paroi inconnue)	✗	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
	Surface du mur	⊖	Observé / mesuré	11,23 m²
	Type de local adjacent	⊖	Observé / mesuré	un local chauffé
	Matériau mur	⊖	Observé / mesuré	Inconnu
	Isolation	⊖	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	1975 - 1977
	UmurD (paroi inconnue)	✗	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 4 Sud	Surface du mur	⊖	Observé / mesuré	11,65 m²
	Type de local adjacent	⊖	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	⊖	Observé / mesuré	29,69 m²
	Etat isolation des parois Aiu	⊖	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	⊖	Observé / mesuré	21,97 m²
	Etat isolation des parois Aue	⊖	Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	⊖	Observé / mesuré	Inconnu
	Isolation	⊖	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	1975 - 1977
	UmurD (paroi inconnue)	✗	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 5 Ouest	Surface du mur	⊖	Observé / mesuré	9,93 m²
	Type de local adjacent	⊖	Observé / mesuré	l'extérieur -
	Matériau mur	⊖	Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	⊖	Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	⊖	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	1975 - 1977
	UmurD (paroi inconnue)	✗	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Plancher	Surface de plancher bas	⊖	Observé / mesuré	46,01 m²
	Type de local adjacent	⊖	Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	⊖	Observé / mesuré	Plancher avec ou sans remplissage
	Isolation: oui / non / inconnue	⊖	Observé / mesuré	inconnue
Plafond	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	1975 - 1977
	Surface de plancher haut	⊖	Observé / mesuré	46,01 m²
	Type de local adjacent	⊖	Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	⊖	Observé / mesuré	Plafond avec ou sans remplissage
Fenêtre 1 Est	Isolation	⊖	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	✗	Valeur par défaut	1975 - 1977
	Surface de baies	⊖	Observé / mesuré	10,34 m²
	Placement	⊖	Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Orientation des baies	⊖	Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	⊖	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	⊖	Observé / mesuré	Fenêtres coulissantes
	Type menuiserie	⊖	Observé / mesuré	Métal sans rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage	⊖	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	⊖	Observé / mesuré	8 mm
	Présence couche peu émissive	⊖	Observé / mesuré	non
Gaz de remplissage	⊖	Observé / mesuré	Air	

Fenêtre 2 Ouest	Positionnement de la menuiserie	☞ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	☞ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	☞ Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier > 12mm)
	Type de masques proches	☞ Observé / mesuré	Baie en fond et flan de loggia
	Avancée l (profondeur des masques proches)	☞ Observé / mesuré	< 2 m
	Type de masques lointains	☞ Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	☞ Observé / mesuré	2,22 m²
	Placement	☞ Observé / mesuré	Mur 5 Ouest
	Orientation des baies	☞ Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	☞ Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	☞ Observé / mesuré	Fenêtres coulissantes
	Type menuiserie	☞ Observé / mesuré	Métal sans rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage	☞ Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	☞ Observé / mesuré	6 mm
	Présence couche peu émissive	☞ Observé / mesuré	non
Gaz de remplissage	☞ Observé / mesuré	Air	
Fenêtre 3 Ouest	Positionnement de la menuiserie	☞ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	☞ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	☞ Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier > 12mm)
	Type de masques proches	☞ Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	☞ Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	☞ Observé / mesuré	0,82 m²
	Placement	☞ Observé / mesuré	Mur 5 Ouest
	Orientation des baies	☞ Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	☞ Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	☞ Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	☞ Observé / mesuré	Métal sans rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage	☞ Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	☞ Observé / mesuré	6 mm
	Présence couche peu émissive	☞ Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	☞ Observé / mesuré	Air
Porte	Positionnement de la menuiserie	☞ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	☞ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	☞ Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier > 12mm)
	Type de masques proches	☞ Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	☞ Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de porte	☞ Observé / mesuré	1,9 m²
	Placement	☞ Observé / mesuré	Mur 4 Sud
	Type de local adjacent	☞ Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	☞ Observé / mesuré	29,69 m²
	Etat isolation des parois Aiu	☞ Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	☞ Observé / mesuré	21,97 m²
	Etat isolation des parois Aue	☞ Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie	☞ Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	☞ Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Positionnement de la menuiserie	☞ Observé / mesuré	au nu intérieur
Largeur du dormant menuiserie	☞ Observé / mesuré	Lp: 5 cm	

Systèmes

Donnée d'entrée

Origine de la donnée

Valeur renseignée

Ventilation	Type de ventilation	<input type="radio"/> Observé / mesuré	VMC SF Auto réglable avant 1982
	Année installation	<input checked="" type="checkbox"/> Valeur par défaut	1975 - 1977
	Energie utilisée	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	<input type="radio"/> Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	<input type="radio"/> Observé / mesuré	non
	Type d'installation de chauffage	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
Chauffage	Surface chauffée	<input type="radio"/> Observé / mesuré	44,01 m ²
	Nombre de niveaux desservis	<input type="radio"/> Observé / mesuré	1
	Type générateur	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz standard installée entre 1991 et 2000
	Année installation générateur	<input type="radio"/> Observé / mesuré	2000 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)	<input type="radio"/> Observé / mesuré	non
	Présence d'une veilleuse	<input type="radio"/> Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	<input type="radio"/> Observé / mesuré	non
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement	<input type="radio"/> Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	<input type="radio"/> Observé / mesuré	non
	Type émetteur	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Radiateur monotube sans robinet thermostatique
	Température de distribution	<input type="radio"/> Observé / mesuré	supérieur à 65°C
	Année installation émetteur	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Inconnue
	Type de chauffage	<input type="radio"/> Observé / mesuré	central
	Equipement intermittence	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	<input type="radio"/> Observé / mesuré	1
	Type générateur	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz standard installée entre 1991 et 2000
	Année installation générateur	<input type="radio"/> Observé / mesuré	2000 (estimée en fonction de la marque et du modèle)
	Energie utilisée	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Type production ECS	<input type="radio"/> Observé / mesuré	Chauffage et ECS
	Présence d'une veilleuse	<input type="radio"/> Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	<input type="radio"/> Observé / mesuré	non
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement	<input type="radio"/> Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	<input type="radio"/> Observé / mesuré	non
	Type de distribution	<input type="radio"/> Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
Type de production	<input type="radio"/> Observé / mesuré	instantanée	

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatifs à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Constatations diverses :

Le nouveau moteur de calcul, fourni par les pouvoirs publics et mis en œuvre par les éditeurs de logiciel, pour la réalisation du DPE V3, est d'application obligatoire depuis le 1er juillet 2021, bien qu'étant toujours en cours de validation. Il fait encore l'objet de modifications.

Le diagnostiqueur n'a aucune possibilité d'intervenir sur les calculs réalisés, qui peuvent être imprécis ou erronés et en conséquence décline toute responsabilité s'agissant des étiquettes et des estimations.

Informations société : CYRIS Diagnostics Immobiliers 106 avenue de la Californie 06200 Nice
Tél. : 0663324966 - N°SIREN : 900313123 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10849111804

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME
2406E3536904D





Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti (Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 24/IMO/1157
Date du repérage : 02/10/2024

Références réglementaires et normatives

Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : 197 Avenue de Verdun Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n° : LE CASTELET - Bloc A - 2^{ème} étage, Lot numéro 45 Code postal, ville : . 06360 EZE Section cadastrale AL, Parcelle(s) n° 378
Périmètre de repérage : Habitation
Type de logement : Appartement
Fonction principale du bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)
Date de construction : < 1997

Le propriétaire et le donneur d'ordre

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : Indivision GALLO GOFFREDO CHIMENTI Adresse : 197 Avenue de Verdun 06360 EZE
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : SCP Johan MATHIEU - Rémy RIPOLL - Pascale AZEMA Adresse : 2 Place Massena 06000 NICE

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	Mr ARPOURETTES Eric	Opérateur de repérage	GINGER CATED 12 avenue Gay Lussac ZAC LA CLEF ST PIERRE 78990 ELANCOURT	Obtention : 12/04/2024 Échéance : 11/04/2031 N° de certification : 2010
Raison sociale de l'entreprise : CYRIS Diagnostics Immobiliers (Numéro SIRET : 90031312300011) Adresse : 106 avenue de la Californie, 06200 Nice Désignation de la compagnie d'assurance : AXA Numéro de police et date de validité : 10849111804 - 30/06/2025				

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 02/10/2024, remis au propriétaire le 02/10/2024
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 16 pages

Sommaire

- 1 Les conclusions**
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
- 3 La mission de repérage**
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage**
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage**
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
 - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures**
- 7 Annexes**

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

- 1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.
- 1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Adresse : -
Numéro de l'accréditation Cofrac : -

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.
 Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»
 Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.»
 L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Façades verticales extérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
Coffrage perdu	
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Enduits projetés Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits Enveloppes de calorifuges
Chapets / volets coupe-feu	Chapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joint (trusses)
Vitré-ordures	Joint (bande)
	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment Conduites de fumée en amiante-ciment

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

**2ème étage - Entrée,
2ème étage - Placard Entrée,
2ème étage - Cuisine,
2ème étage - Dégagement,
2ème étage - Chambre,
2ème étage - Placard Chambre 1,**

**2ème étage - Salle de bain,
2ème étage - Wc,
2ème étage - Séjour,
2ème étage - Terrasse,
Rez de chaussée - Cave,
Rez de chaussée - Garage**

Localisation	Description
2ème étage - Entrée	Sol : Carrelage Murs : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Porte d'entrée : Bois et Peinture
2ème étage - Placard Entrée	Sol : Carrelage Murs : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Métal et Peinture
2ème étage - Cuisine	Sol : Carrelage Murs : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Volet : Pvc Fenêtre : Alu Porte : Bois et Peinture
2ème étage - Dégagement	Sol : Carrelage Murs : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Huisserie porte : Bois et Peinture
2ème étage - Chambre	Sol plastique Murs : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Volet : Pvc Fenêtre : Alu Porte : Bois et Peinture
2ème étage - Placard Chambre 1	Sol : Moquette collée Murs : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Métal et Peinture
2ème étage - Salle de bain	Sol : Carrelage Murs : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois et Peinture
2ème étage - Wc	Sol : Carrelage Murs : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois et Peinture
2ème étage - Séjour	Sol : Carrelage Murs : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Volet : Pvc Fenêtre : Alu Porte : Bois et Peinture
2ème étage - Terrasse	Sol : Carrelage Murs : Béton et Peinture Garde-corps : Alu
Rez de chaussée - Cave	Sol : Béton Murs : Béton Plafond : Ciment Porte : Bois et Peinture
Rez de chaussée - Garage	Sol : Béton Murs : Béton Plafond : Ciment Porte : Métal

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	Non
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	Non
Éléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 02/10/2024

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 02/10/2024

Heure d'arrivée : 08 h 30

Durée du repérage : 01 h 30

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Propriétaire

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions de la norme NF X 46-020, révision d'Août 2017.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	X	-
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
 ** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits (liste A et B) ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

6. – Signatures

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **GINGER CATED** 12 avenue Gay Lussac ZAC LA CLEF ST PIERRE 78990 ELANCOURT (détail sur www.info-certif.fr)

Fait à EZE, le **02/10/2024**

Par : **Mr ARPOURETTES Eric**



ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° 24/IMO/1157****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

Les ~~maladies~~ **maladies** liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme ~~substances~~ **substances** cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésotéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épandements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

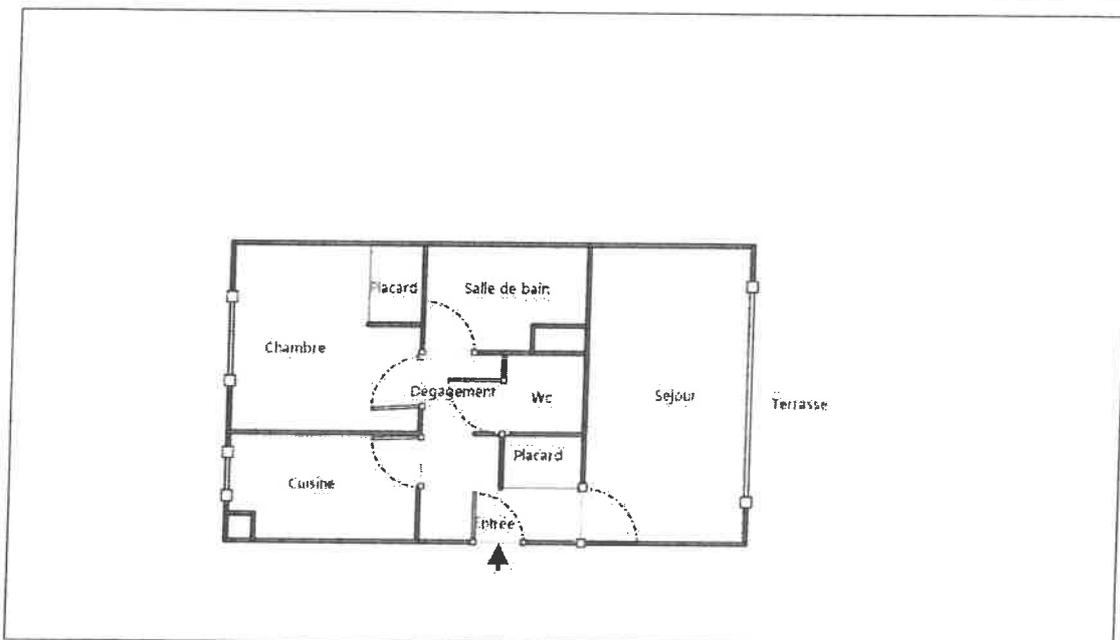
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes**7 Annexes**

- 7.1 Schéma de repérage**
- 7.2 Rapports d'essais**
- 7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante**
- 7.4 Conséquences réglementaires et recommandations**
- 7.5 Recommandations générales de sécurité**
- 7.6 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire : Indivision GALLO GOFFREDO CHIMENTI Adresse du bien : 197 Avenue de Verdun 06360 EZE</p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties de composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de **dégradation** lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 juillet 2019)

Si le donneur d'ordre n'est pas le propriétaire de l'immeuble bâti concerné par la mission de repérage, il adresse à ce dernier une copie du rapport établi par l'opérateur de repérage.

En cas de mission de repérage portant sur une partie privative d'un immeuble collectif à usage d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier amiante - parties privatives » (DAPP) prévu au I de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DAPP, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur les parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou sur un immeuble non utilisé à fin d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier technique amiante » (DTA) prévu au I de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ainsi que de sa fiche récapitulative, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DTA, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, son propriétaire conserve le rapport ou le pré-rapport restituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante avant travaux. Il communique ce rapport ou ce pré-rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8211-1 du code du travail, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et, en cas d'opération relevant du champ de l'article R. 4534-1 du code du travail, de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :

- a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
- a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésotéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations. Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

7.6 - Annexe - Autres documents

COURTIER
PROTEKI ASSURANCES
CABINET D'OMBLIDES ET DE SOUYS
293 COURS DE LA SOMME
33000 BORDEAUX
☎ 05 56 92 71 77
N°ORIAS 07 002 895 (PROTEKI ASSURANCES)
Site ORIAS www.orias.fr



SAS CYRIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
106 AVENUE DE LA CALIFORNIE
06200 NICE

Votre contrat

Bordeaux, le 02 Juillet 2024

Responsabilité Civile Prestataire
Diagnostic immobilier et expert

Vos références

Contrat 10849111804

Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :

SAS CYRIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Est titulaire du contrat d'assurance n° 10849111804 ayant pris effet le 23/06/2021 .

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités listées en Annexe A.

ANNEXE- ACTIVITES A

- Le Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP),
- Le Diagnostic de Risque d'Intoxication au Plomb dans les Peintures (DRIPP)
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante,
- Le dossier Technique Amiante (DTA),
- Le Diagnostic Amiante avant Vente, avant Location,
- Le contrôle périodique de l'état de conservation des Matériaux et Produits Contenant de l'Amiante (MPCA),

-1-

Vos références
Contrat 10849111804



- Le Dossier Amiante Partie Privative (DAPP),
- L'état relatif à la présence de Termites,
- L'état parasitaire (Mérules, Vrillettes, Lyctus),
- Information sur la présence de Mérule (Loi Alur),
- Le diagnostic Légionelle,
- L'état de l'installation intérieure de gaz, dont ERP,
- L'état de l'installation intérieure d'électricité, dont ERP,
- La vérification initiale, et périodique gaz/électricité,
- Diagnostic assainissement collectif et non collectif,
- Le diagnostic humidité,
- La vérification de la conformité du logement aux normes de décence, et de salubrité,
- Le diagnostic accessibilité handicapé,
- Le diagnostic de la performance numérique (DPN),
- Le diagnostic Eco Prêt, Prêt à Taux Zéro, Prêt Conventionné : normes d'habitabilité,
- Le diagnostic Loi Boutin, Loi Scellier, Loi Carrez, les Constats de ROBIEN,
- Le mesurage de la surface habitable, et d'habitabilité, et PTZ,
- l'Etat des Servitudes, Risques et d'Information sur les Sols (ESRIS),
- L'état des Risques et Pollution ERP,
- Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), et sa Mention,
- L'Audit Energétique Réglementaire, y compris Qualification 8731,
- La Réalisation de bilans thermiques par infiltrométrie et/ou thermographie infrarouge,
- La mesure de la perméabilité des réseaux aérauliques,
- Les Mesures in-situ du niveau d'isolation thermique,
- L'Etude Thermique RT 2012/RE 2020, Neuf et bâtiments existants,
- La délivrance de l'attestation de la réglementation thermique RT-2012/2020,
- Qualification 8711 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des enveloppes de bâtiment,
- Qualification 8721 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des réseaux aérauliques
- Qualification 8741 : Vérifications ; et Mesures des systèmes de ventilation ; Activités de vérification, de mesures des performances et exigences pour les systèmes de ventilation mécanique dans le résidentiel dans le neuf selon le protocole Ventilation RE 2020,
- Le Diagnostic Immobilier de la Conformité, et son Attestation, à la Réglementation Environnementale RE 2020,
- L'Attestation fin de travaux RT2012 / RE2020
- L'étude thermique réglementaire RT 2005/2012/2020, et bâtiments existants,
- L'Analyse du Cycle Vie du Bâtiment (ACV),
- Les Etats des Lieux : Locatif, celui relatif à la conformité aux normes d'habitabilité dans le cadre de l'établissement d'un prêt, L'Etat de conformité aux normes et critères de décences du logement, y compris la visite virtuelle 360°,
- L'Assistance à la réception de logement,
- Le Certificat de Luminosité,
- Le Diagnostic et Certificat de Décence et Salubrité, son Constat,
- L'Assistance relative à l'Autorisation préalable et à la Déclaration de Location, ainsi qu'au Permis de Diviser,
- L'Assistance à la mise en place de l'Encadrement des Loyers selon la Loi Elan.

DEMEURE EXCLUE TOUTE PRESTATION RELEVANT DE L'OBLIGATION D'ASSURANCE DECENNALE, DE BUREAU D'ETUDES ET D'ACTIVITE RELEVANT D'UNE AUTRE PROFESSION REGLEMENTEE.

- 2 -

Vos références
 Contrat 10849111804

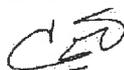


La garantie s'exerce à concurrence des montants de garanties figurant dans le tableau ci-après.

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES	FRANCHISES par sinistre
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	9.000.000 € par année d'assurance	
 Dont :		
• Dommages corporels	9.000.000 € par année d'assurance	NEANT
• Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	1.200.000 € par année d'assurance	380 €
• Dommages immatériels non consécutifs	150.000 € par année d'assurance	10 % Mini : 400 € Maxi : 2.500 €
• Dommages aux biens confis (selon extension aux conditions particulières)	150.000 € par sinistre	10 % Mini : 400 € Maxi : 2.500 €
Autres garanties :		
Faute inexcusable (dommages corporels) (Article 3.1 des conditions générales)	2.000.000 € par année d'assurance dont 1.000.000 € par sinistre	380 €
Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance	500.000 € par année d'assurance dont 300.000 € par sinistre	10 % Mini : 400 € Maxi : 2.500 €
Les risques environnementaux (Article 3.4 des conditions générales) :		
Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont : Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale	1.000.000 € par année d'assurance 100.000 € par année d'assurance	400 € 400 €
Défense (Article 4 des conditions générales)	Inclus dans la garantie mise en jeu	Selon la franchise de la garantie mise en jeu
Recours (Article 4 des conditions générales)	20.000 € par litige	Seuil d'intervention : 380 €

La présente attestation est valable du 01/07/2024 au 30/06/2025 et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Guillaume BORIE
 Directeur Général Délégué



- 3 -



- CERTIFICAT DE COMPÉTENCES -

Diagnostics Techniques Immobiliers

La certification de compétences de personnes physiques est attribuée par GINGER CATED à :

ARPOURETTES Eric sous le numéro 2010

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics suivantes :

	Intitulé du type de diagnostic technique immobilier	Date d'effet	Date d'expiration
AMIANTE Renouvellement Selon arrêté du 24 décembre 2021	Missions de repérage des matériaux et produits des listes A et B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention	12/04/2024	11/04/2031
AMIANTE MENTION Renouvellement Selon arrêté du 24 décembre 2021	Missions de repérage des matériaux et produits des listes A, B et C et évaluations périodiques de l'état de conservation, pour tous types de bâtiments - Examens visuels à l'issue des travaux de retrait ou de confinement	12/04/2024	11/04/2031
ELECTRICITE Renouvellement Selon arrêté du 24 décembre 2021	Etat des installations intérieures d'électricité	02/08/2024	01/08/2031
ENERGIE Renouvellement Selon arrêté du 20 juillet 2023	Diagnostic de performance énergétique	12/04/2024	11/04/2031
ENERGIE MENTION Renouvellement Selon arrêté du 20 juillet 2023	Diagnostic de performance énergétique sous types de bâtiments	12/04/2024	11/04/2031
GAZ Renouvellement Selon arrêté du 24 décembre 2021	Etat des installations intérieures de gaz	02/08/2024	01/08/2031
PLOMB Renouvellement Selon arrêté du 24 décembre 2021	Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)	02/08/2024	01/08/2031
TERMITES Métropole Renouvellement Selon arrêté du 24 décembre 2021	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment en métropole	10/10/2024	09/10/2031

Ref: 172010A6GG2024

Le lundi 17/06/2024

Cécile PIERRE
Directrice de Ginger CATED






CYRIS
Diagnostics Immobiliers

Etat de l'Installation Interieure d'Electricité

Numéro de dossier : 24/IMO/1157
Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)
Date du repérage : 02/10/2024
Heure d'arrivée : 08 h 30
Durée du repérage : 01 h 30

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité a une durée de validité de 3 ans.

A. - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du local d'habitation et de ses dépendances :

Type d'immeuble : **Appartement**
Adresse : **197 Avenue de Verdun**
Commune : **06360 EZE**
Département : **Alpes-Maritimes**
Référence cadastrale : **Section cadastrale AL, Parcelle(s) n° 378, identifiant fiscal : NC**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
LE CASTELET - Bloc A - 2 ème étage, Lot numéro 45
Périmètre de repérage : **Habitation**
Année de construction : **< 1997**
Année de l'installation : **> 15 ans**
Distributeur d'électricité : **NC**
Parties du bien non visitées : **Néant**

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **SCP Johan MATHIEU - Rémy RIPOLL - Pascale AZEMA**
Adresse : **2 Place Massena**
06000 NICE
Téléphone et adresse internet : . **Non communiqués**
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Huissier**

Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:

Nom et prénom : **Indivision GALLO GOFFREDO CHIMENTI**
Adresse : **197 Avenue de Verdun**
06360 EZE

C. - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **Mr ARPOURETTES Eric**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **CYRIS Diagnostics Immobiliers**
Adresse : **106 avenue de la Californie**
06200 Nice
Numéro SIRET : **90031312300011**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**
Numéro de police et date de validité : **10849111804 - 30/06/2025**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **GINGER CATED** le **02/08/2024** jusqu'au **01/08/2031**. (Certification de compétence **2010**)

D. – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits;

E. – Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité

E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie** et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte **aucune anomalie**, mais fait l'objet de **constatations diverses**.
- L'installation intérieure d'électricité **comporte une ou des anomalies**. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité **comporte une ou des anomalies**. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de **constatations diverses**.

E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :

- 1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.
- 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- 9. Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.
- 10. La piscine privée ou le bassin de fontaine.

E.3. Les constatations diverses concernent :

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.		
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.		
B3.3.10 a	Au moins un socle de prise de courant placé à l'extérieur n'est pas protégé par un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA. Remarques : (Expl: Prise Terrasse)		
B4.3 b	Le type d'au moins un fusible ou un disjoncteur n'est plus autorisé (fusible à tabatière, à broches rechargeables, coupe-circuit à fusible de type industriel, disjoncteur réglable en courant protégeant des circuits terminaux).		
B5.3 a	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms).		
B7.3 a	L'Enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée.		
B7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.		
B8.3 b	L'installation comporte au moins un matériel électrique inadapté à l'usage.		
B8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.		

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

(*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

G.1. - Informations complémentaires

Article (1)	Libellé des informations
B11 a3	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b2	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B11 c2	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15 mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

G.2. – Constatations diverses

Constatation type E1. – Installations, partie d'installation ou spécificités non couvertes

E1 d) le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- L'installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : plus précisément, il n'a pas été contrôlé son existence ni ses caractéristiques
- Le ou les dispositifs différentiels : plus précisément, il n'a pas été contrôlé l'adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité)
- Les parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : plus précisément, il n'a pas été contrôlé l'état, l'existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées

Constatation type E2. – Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
Néant	-	

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisée.

Constatation type E3. – Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

H. – Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :

Néant

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **GINGER CATED** - 12 avenue Gay Lussac ZAC LA CLEF ST PIERRE 78990 ELANCOURT (détail sur www.info-certif.fr)*

Dates de visite et d'établissement de l'état :
 Visite effectuée le : **02/10/2024**
 Etat rédigé à **EZE**, le **02/10/2024**

Par : **Mr ARPOURETTES Eric**



I. - Objectif des dispositions et description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.1	Appareil général de commande et de protection : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
B.2	Protection différentielle à l'origine de l'installation : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.3	Prise de terre et installation de mise à la terre : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.4	Protection contre les surintensités : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
B.5	Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.6	Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
B.7	Matériels électriques présentant des risques de contact direct : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.8	Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
B.9	Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
B.10	Piscine privée ou bassin de fontaine : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

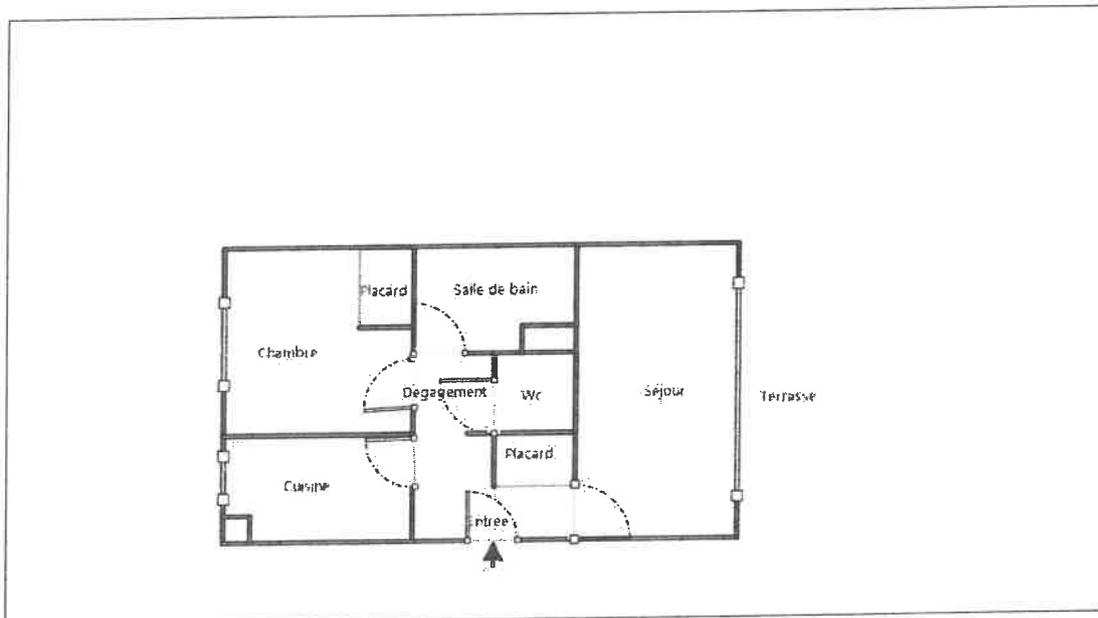
(1) Référence des anomalies selon la norme ou spécification technique utilisée.

J. - Informations complémentaires

Correspondance avec le groupe d'informations (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.11	Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution. Socles de prise de courant de type à obturateurs : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une aivéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution. Socles de prise de courant de type à puits : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou spécification technique utilisée.

Annexe - Croquis de repérage



Recommandations relevant du devoir de conseil de professionnel

Néant

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

197 AVENUE DE VERDUN 06360 ÈZE

Adresse: 197 Avenue de Verdun 06360 ÈZE
Coordonnées GPS: 43.730196, 7.36257
Cadastre: AL 378

Commune: ÈZE
Code Insee: 06059

Reference d'édHlon: 2895375
Date d'édition: 09/10/2024

Vendeur:
Indivision GALLO GOFFREDO CHIMENTI
Acquéreur:



PEB : NON Radon : NIVEAU 1 2 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE SEISME : NIVEAU 4

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prévention		
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 4		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1		
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels Mouvement de terrain	NON	Mouvement de terrain	Approuvé	22/05/2003
		Riviera		
		Mouvement de terrain Affaissements et effondrements (cavités souterraines)	Approuvé	22/05/2003
		Riviera		
		Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs	Approuvé	22/05/2003
		Riviera		
		Mouvement de terrain Glissement de terrain	Approuvé	22/05/2003
		Riviera		
		Mouvement de terrain Recul du trait de côte et de falaises	Approuvé	22/05/2003
		Riviera		
PPR Naturels Mouvement de terrain	NON	Mouvement de terrain Tassements différentiels	Approuvé	22/05/2003
		Riviera		
		Mouvement de terrain	Approuvé	15/02/2015
		Riviera		
		Mouvement de terrain Affaissements et effondrements (cavités souterraines)	Approuvé	15/02/2015
		Riviera		
PPR Naturels Feu de forêt	OUI	Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs	Approuvé	15/02/2015
		Riviera		
		Mouvement de terrain Glissement de terrain	Approuvé	15/02/2015
Riviera				
PPR Naturels Feu de forêt	OUI	Feu de forêt	Prescrit	15/12/2003
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prévention des risques Miniers		
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prévention des risques Technologiques		

*Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET RÉFÉRENCES

<https://www.info-risques.com/short/QKTKT>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus, vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

Etat des risques

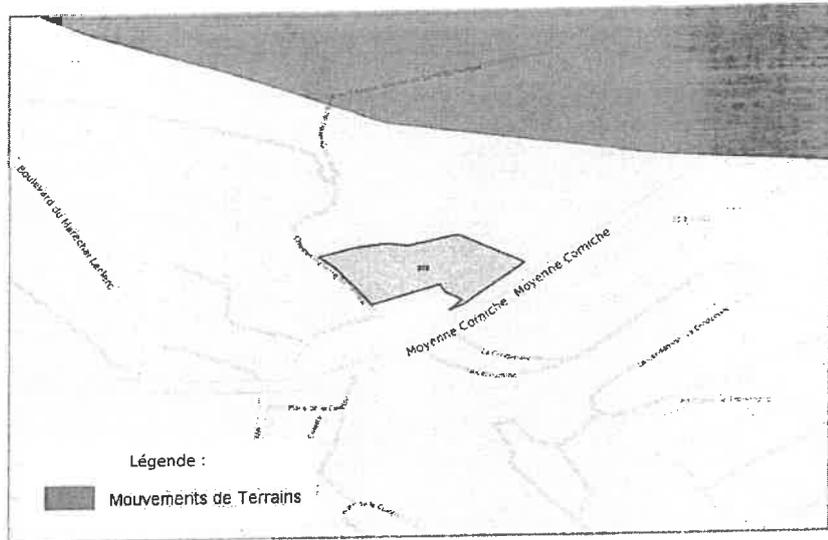
Etat des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement MTECT / DGPR juin 2024
Cet état, à remplir par le vendeur, est destiné à être joint en annexe du contrat de vente d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

Adresse de l'immeuble ou parcella(s) concerné(s) 197 Avenue de Verdun	Code postal 06360	Nom de la commune EZE
AL 378		
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS prescrite ⁽¹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> anticipée ⁽²⁾ approuvée ⁽³⁾ approuvée et en cours de révision ⁽⁴⁾ date 15/12/2003		
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés au risque: Feu de forêt		
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN		
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés <input type="checkbox"/>		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR MINIERS prescrite ⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> anticipée ⁽²⁾ approuvée ⁽³⁾ approuvée et en cours de révision ⁽⁴⁾ date		
Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés au risque		
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM		
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés <input type="checkbox"/>		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR TECHNOLOGIQUES prescrite ⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> approuvée ⁽³⁾ approuvée et en cours de révision ⁽⁴⁾ date		
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans le règlement du PPRT ou, à défaut, dans l'arrêté de prescription sont liés à :		
effet toxique <input type="checkbox"/> effet thermique <input type="checkbox"/> effet surpression <input type="checkbox"/>		
L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement <input type="checkbox"/>		
L'immeuble est situé en zone de prescription <input type="checkbox"/>		
Si la transaction concerne un logement, l'ensemble des travaux prescrits ont été réalisés <input type="checkbox"/>		
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location ⁽⁵⁾ <input type="checkbox"/>		
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire		
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en zone 1 très faible zone 2 faible zone 3 modérée <input checked="" type="checkbox"/> zone 4 moyenne zone 5 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 <input type="checkbox"/>		
Information relative à la pollution des sols		
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) <input type="checkbox"/>		
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T ⁽⁶⁾		
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T ⁽⁶⁾ naturelle, minière ou technologique <input type="checkbox"/>		
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)		
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au RTC et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 <input type="checkbox"/>		
L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme. d'ici à 30 ans compris entre 30 et 100 ans		
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au RTC est: <input type="checkbox"/>		
L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone <input type="checkbox"/>		
L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser <input type="checkbox"/>		
Documents à fournir obligatoirement		
<input checked="" type="checkbox"/> un extrait de document graphique situant le bien par rapport au zonage réglementaire		
<input checked="" type="checkbox"/> un extrait du règlement concernant le bien		
<input checked="" type="checkbox"/> la fiche d'information sur le risque sismique disponible sur le site www.georisques.gouv.fr		
<input checked="" type="checkbox"/> La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité		
vendeur	Date / Lieu	acquéreur
Indivision GALLO GOFFREDO CHIMENTI	Le. 09/10/2024	Signature:
Signature:	Fait à EZE	

(1) Prescrite en vertu de prescription des Plans de Prévention des Risques (PPR) en cours d'établissement à la base d'un arrêté de prescription (2) Arrêté en vertu de prescriptions des Risques (PPR) visant les nouveaux immeubles et les installations et rempli la date de... (3) Approuvée par arrêté préfectoral (4) Approuvée « Plans de prévention des Risques (PPR) » couverts et annexés au document d'urbanisme (5) Approuvée et en cours de révision « Plans de prévention des Risques (PPR) » couverts et annexés au document d'urbanisme (6) Informations sur les sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T⁽⁶⁾ naturelle, minière ou technologique

*Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr article R.125-25

CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)

