

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience de vente du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de NICE, au plus offrant et dernier enchérisseur, en **DEUX LOTS**, les biens et droits immobiliers suivants :

A NICE (06)

Dans un ensemble immobilier dénommé VILLA DU MAIL sis 26-28 Chemin des sablières

**** 1er lot de la vente***

Un box (lot 42), deux caves (lots 136 et 143) et un appartement (lot 173)

**** 2ème lot de la vente***

Un box (lot 37)

A LA REQUETE DE :

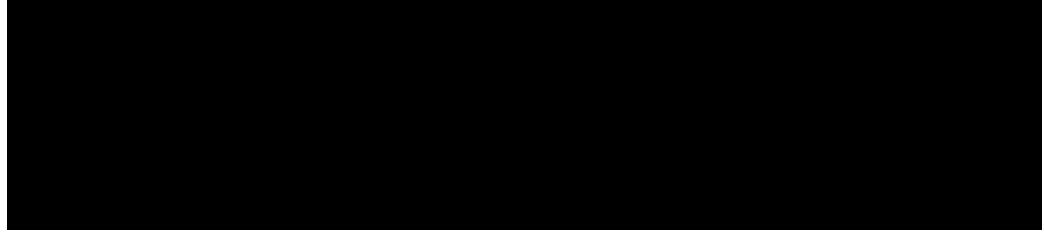
Maître Dorian GUERY, mandataire judiciaire, Membre de la SELARL GUERY, demeurant 28 rue Verdi (06000) NICE, pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de [REDACTED]

[REDACTED] marié sous le régime de la communauté légale réduite aux acquêts à [REDACTED] à défaut de contrat préalable, exerçant des activités scientifiques et techniques diverses et spécialisées, immatriculé sous [REDACTED]

Nommé à cette fonction suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de NICE le 27 octobre 2022, 9^{ème} Chambre, RG 2022P00411, jugement aujourd'hui définitif.

Ayant pour avocat, Maître Laura MORE Avocat au barreau de NICE y demeurant 58 avenue de la République – 8 Place Garibaldi (06300) NICE
contact@lauramore-avocat.fr
Tél 04.22.13.83.44 Port : 06.75.44.09.05

au cabinet de laquelle domicile est élu et qui se constitue pour lui sur les présentes et les suites de la saisie immobilière.

CONTRE :***LA VENTE EST POURSUIVIE EN VERTU DE :***

Une ordonnance rendue le 9 novembre 2023 par Monsieur le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire [REDACTED] et Maître Dorian GUERY, Mandataire Judiciaire, agissant es qualité de liquidateur à la liquidation judiciaire de [REDACTED] à poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de NICE sous la constitution de Maître Laura MORE, avocat au Barreau de NICE y demeurant 58 avenue de la République – Angle 8 Place Garibaldi (06300), la vente aux enchères publiques, suivant les formes prescrites en matière de saisie-immobilière, **EN DEUX LOTS** des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Cette ordonnance valant saisie, non frappée d'appel, a été publiée au service de publicité foncière de NICE, premier bureau le 15 décembre 2023 volume 2023 S numéro 00192.

EN CONSEQUENCE,

Il sera procédé, à l'audience des ventes du Juge de l'Exécution du Tribunal de Judiciaire de NICE à la vente aux enchères publiques **EN DEUX LOTS** des biens et droits immobiliers désignés comme suit dans l'ordonnance rendue le 9 novembre 2023, le jeudi 28 mars 2024.

DESIGNATION (selon titre) :

⇒ Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, dénommé VILLA DU MAIL, situé chemin des sablières sur le territoire de la commune de NICE (06), édifié sur un terrain figurant au cadastre sous les références section LX numéros :

- 438 lieudit « chemin du petit pessicart » pour 8 ca
- 502 lieudit « chemin du petit pessicart » pour 37 a 94 ca
- 513 lieudit « chemin du petit pessicart » pour 62 ca

Soit une contenance totale de 38 a 64 ca

Ledit immeuble ayant fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte en date du 26 septembre 2008, publié le 13 octobre 2008 volume P n°5222.

▪ PREMIER LOT DE LA VENTE : lots 42, 136, 143 et 173

LOT QUARANTE-DEUX (42)

Un box portant le numéro 94 situé au deuxième sous-sol bâtiment B figurant sous teinte rose aux plans

Et les douze/dix-millièmes (12/10.000) des parties communes générales

LOT CENT-TRENTE-SIX (136)

Une cave portant le numéro 215 située au premier étage bâtiment B, cage B3 figurant sous teinte rose aux plans

Et les un/dix-millièmes (1/10.000) des parties communes générales

LOT CENT QUARANTE-TROIS (143)

Une cave portant le numéro 227 située au premier étage bâtiment B, cage B3 figurant sous teinte verte aux plans

Et les un/dix-millièmes (1/10.000) des parties communes générales

LOT CENT SOIXANTE-TREIZE (173)

Un appartement de quatre pièces portant le numéro 248 situé au quatrième étage bâtiment B, cage B2 porte droite, figurant sous teinte verte aux plans comprenant :

Hall d'entrée, séjour, cuisine, trois chambres dont deux avec placard, salle de bains, salle d'eau, water-closet, dégagement avec placard et loggia

Et les cent quatre-vingt-dix-huit /dix-millièmes (198/10.000) des parties communes générales

▪ DEUXIEME LOT DE LA VENTE : lot 37

LOT TRENTE-SEPT (37)

Un box portant le numéro 89 situé au deuxième sous-sol bâtiment B figurant sous teinte verte aux plans

Et les douze/dix-millièmes (12/10.000) des parties communes générales

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

DESCRIPTION – OCCUPATION

Ces biens et droits immobiliers ont fait l'objet d'un Procès-verbal descriptif dressé par Maître Stéphanie BAUCHE, membre de la SCP BENABU-BAUCHE, Commissaire de justice à NICE, le 3 janvier 2024, qui demeure annexé au présent cahier.

Le commissaire de justice indique aux termes de son procès-verbal que :

« L'appartement se situe au quatrième étage du Bâtiment B2, porte droite sur le palier, logement n°248. Le bâtiment B2 se situe à l'arrière du bâtiment A.

Les lots 173, 42, 136 et 143 sont libres de toute occupation. Le lot 37 (cave n°215) n'a pu être ouvert pour vérification.»

Le futur adjudicataire voudra bien se référer audit rapport pour en connaître l'état et les aménagements.

Le Syndic de copropriété est SAFI MEDITERRANEE, sis 118 rue de Roquebillière à NICE (06300).

Sont annexés au présent cahier :

Certificat de superficie : 77,61 m² loi carrez (86,24 m² de surface totale)
Etat relatif à la présence de termites : absence
Rapport de l'état d'installation intérieure d'électricité dressé le 3 janvier 2024
Diagnostic de performance énergétique dressé le 5 janvier 2024
Etat des risques naturels, miniers et technologiques dressé le 5 janvier 2024

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME - DROIT DE PREEMPTION

Le futur adjudicataire sera tenu de respecter toutes les servitudes qui sont ou pourront être imposées par les lois, décrets ou règlements en vigueur.

Une note d'urbanisme a été délivrée par le cabinet URBALEX le 13 décembre 2023 et elle demeure annexé au présent cahier des conditions de vente.

ORIGINE DE PROPRIETE

avoir acquis de la société civile immobilière méditerranée aux termes d'un acte reçu par Maître Alain GUERIN, notaire associé à CAGNES SUR MER, les 3 et 6 novembre 2009 ; publié le 25 novembre 2009 volume 2009V2278.

Conformément aux dispositions de l'article 2208, alinéa 2, du Code Civil, l'adjudication ne confère pas à l'adjudicataire d'autres droits que ceux appartenant au saisi.

Ni l'avocat du créancier ne poursuivant ni le créancier poursuivant lui-même ne verront leur responsabilité engagée en raison des erreurs, inexactitudes ou omissions qui pourraient se rapporter aux indications qui précèdent.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Dans le cas où les biens mis en vente seraient passibles de la taxe à la valeur ajoutée, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il la réglera de ses deniers en sus et sans diminution du prix d'adjudication, dans les formes et délais légaux pour le compte du saisi et sous réserve de ses droits à déduction.

CADASTRE

Il est annexé au présent cahier des conditions de vente, un extrait cadastral Modèle 1 délivré par le Centre des Impôts Foncier de NICE.

SEQUESTRE DU PRIX – INTERETS – CLAUSE PENALE

Conformément à l'article 12 des CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES de la vente annexées in fine au présent cahier des charges, et conformément à l'article R 643-3 du Code de Commerce, le futur adjudicataire devra verser le prix d'adjudication, à peine de folle enchère, dans le délai de TROIS MOIS à dater de l'adjudication définitive, entre les mains de la SELARL GUERY, mandataire judiciaire, qui lui en délivrera bonne et valable quittance.

Le prix d'adjudication sera productif d'intérêts au taux légal du jour de l'adjudication définitive.

Passé le délai de trois mois, du jour de l'adjudication définitive, l'intérêt sera calculé au taux légal majoré de 5 points.

CLAUSES SPECIALES

L'adjudicataire ne pourra 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 conditions de vente.

L'adjudicataire ne pourra exiger de manière systématique la radiation des inscriptions hypothécaires grevant le bien.

Cette radiation pourra dans certains cas intervenir dans le cadre de la procédure de distribution avec prélèvement des frais correspondant sur le prix.

Dans l'hypothèse où la radiation ne serait pas opérée comme ci-dessus, et cela quelle qu'en soit la raison, l'adjudicataire pourrait solliciter lui-même cette radiation conformément aux dispositions de l'article R 322-65 du Code de Procédures Civiles d'Exécution, mais dans ce cas il en assumerait le coût, sans recours.

DISPOSITIONS FISCALES

I – 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 suivant 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 :

- a) les dispositions prévues au A et B-a ci-dessus ne seront pas applicables
- b) les dispositions prévues au B-b ci-dessus seront applicables.

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.

MISE A PRIX

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix de :

MISE A PRIX

▪ 1er lot de la vente

Un box (lot 42), deux caves (lots 136 et 143) et un appartement (lot 173) :
290.000 €

(DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS)

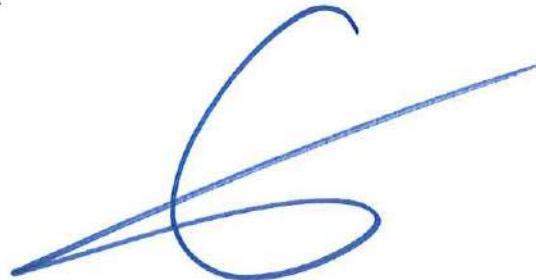
Avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes

▪ 2ème lot de la vente

Un box (lot 37): 10.000 €
(DIX MILLE EUROS)

Avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes

Fait à NICE, le 22 janvier 2024



Laura MORE
Avocat au Barreau de NICE
59 Avenue de la République
06300 - NICE
Mail : contact@lauramore-avocat.fr
Tél : 04.22.13.83.44 Port: 06.75.44.09.05

<p>DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE NICE 1</p>

Demande de renseignements n° 0604P01 2023F3546 (41)
 déposée le 15/12/2023, par Maître MORE LAURA

Réf. dossier : JUGT QUERY / LE PAPE

CERTIFICAT

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

- Pour la période de publication du 01/01/1956 au 07/12/2023 (date de mise à jour fichier)
 Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les 4 faces de copies jointes,
 Il n'existe que les 14 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,
- 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 08/12/2023 au 15/12/2023 (date de dépôt de la demande)
 Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A NICE 1, le 22/12/2023

Pour le Service de la Publicité Foncière,
 Le comptable des finances publiques,
 Jacques CHERBETIAN

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

Les dispositions des articles 36 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.

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1956 AU 07/12/2023

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 26/10/2004	Référence d'enlèvement : 0604P02 2004P6357	Date de l'acte : 16/09/2004
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : NOT MOUZON / NICE		

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2004P6357 :

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
1	TEISSEIRE	24/10/1922
2	TEISSEIRE	27/02/1925
3	TEISSEIRE	10/07/1930
4	TEISSEIRE	12/09/1931

Bénéficiaire, Donataire		Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
5	VILLE DE NICE	210 600 888

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
5	TP	NICE	LX 437 à LX 438		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 382.268,09 EUR

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 29/04/2005	Référence d'enlèvement : 0604P02 2005P2483	Date de l'acte : 30/03/2005
	Nature de l'acte : PARTAGE APRES DIVISION		
	Rédacteur : NOT GUERIN / CAGNES SUR MER		

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2005P2483 : DIVISION de la parcelle LX 436

Immeuble Mère				Immeuble Filles							
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
NICE		LX	436			NICE		LX	500 à 503		

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1956 AU 07/12/2023

Disposition n° 2 de la formalité 0604P02 2005P2483 : ATTRIBUTION à TEISSEIRE Jacques

Disposant, Donateur			Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes		
1	TEISSEIRE		24/10/1922
2	TEISSEIRE		27/02/1925
3	TEISSEIRE		10/07/1930
4	TEISSEIRE		12/09/1931
Bénéficiaire, Donataire			
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
4	TEISSEIRE		12/09/1931

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
4	PI	NICE	LX 503		
	TP	NICE	LX 500		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 281.969,00 EUR

Complément : - Après division de la parcelle mère (LX 436), la parcelle fille (LX 503) reste en indivision entre tous les COPARTAGEANTS , elle est exclue du partage.
- L'évaluation ne tient pas compte de cette dernière.

Disposition n° 3 de la formalité 0604P02 2005P2483 : ATTRIBUTION à TEISSEIRE Vincent et Fanny

Disposant, Donateur			Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes		
1	TEISSEIRE		24/10/1922
2	TEISSEIRE		27/02/1925
3	TEISSEIRE		10/07/1930
4	TEISSEIRE		12/09/1931

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1956 AU 07/12/2023

Disposition n° 3 de la formalité 0604P02 2005P2483 : ATTRIBUTION à TEISSEIRE Vincent et Fanny

Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
1	TEISSEIRE		24/10/1922		
2	TEISSEIRE		27/02/1925		
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1er2	Pl	NICE	LX 501		
			LX 503		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 580.856,00 EUR

Complément : - Après division de la parcelle mère (LX 436), la parcelle fille (LX 503) reste en indivision entre tous les COPARTAGEANTS , elle est exclue du partage.

- L'évaluation ne tient pas compte de cette dernière.

- Les deux Disposants/Bénéficiaires sont propriétaires chacun pour moitié de la parcelle LX 501.

Disposition n° 4 de la formalité 0604P02 2005P2483 : ATTRIBUTION à TEISSEIRE Marcelle

Disposant, Donateur					
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
1	TEISSEIRE		24/10/1922		
2	TEISSEIRE		27/02/1925		
3	TEISSEIRE		10/07/1930		
4	TEISSEIRE		12/09/1931		
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
3	TEISSEIRE		10/07/1930		
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1956 AU 07/12/2023

Disposition n° 4 de la formalité 0604P02 2005P2483 : ATTRIBUTION à TEISSEIRE Marcelle

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
3	PI	NICE	LX 503		
	TP	NICE	LX 502		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenayer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 524.462,00 EUR

Complément : - Après division de la parcelle mère (LX 436), la parcelle fille (LX 503) reste en indivision entre tous les COPARTAGEANTS , elle est exclue du partage.
- L'évaluation ne tient pas compte de cette dernière.

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 29/04/2005	Référence d'entassement : 0604P02 2005P2485	Date de l'acte : 01/04/2005
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : NOT GUERIN / CAGNES SUR MER		

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2005P2485 :

Disposant, Donateur					
Número	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
1	TEISSEIRE		10/07/1930		
Bénéficiaire, Donataire					
Número	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité		
2	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MEDITERRANEE		442 964 391		
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	NICE	LX 502		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenayer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1956 AU 07/12/2023

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2005P2485 :

Prix / évaluation : 524.462,00 EUR

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 26/09/2006	Référence d'enlèvement : 0604P02 2006P5543	Date de l'acte : 15/09/2006
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : ADM MAIRIE DE NICE / NICE		

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2006P5543 :

Disposant, Donateur			
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
2	VILLE DE NICE		210 600 888
Bénéficiaire, Donataire			
Numéro	Désignation des personnes		Date de naissance ou N° d'identité
1	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MEDITERRANEE		442.964.391
Immeubles			
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale
1	TP	NICE	LX 438
			Volume
			Lot

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Donatier EM : Emphytéose NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 1.920,00 EUR

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 29/05/2007	Référence d'enlèvement : 0604P02 2007P2990	Date de l'acte : 11/05/2007
	Nature de l'acte : VENTE + DIVISION DE PARCELLES+SERVITUDES		
	Rédacteur : NOT GUERIN / CAONES SUR MER		

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1956 AU 07/12/2023

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2007P2990 : VENTE

Disposant, Donateur		Date de naissance ou N° d'identité			
Numéro	Désignation des personnes				
1	LOGEMENT ET GESTION IMMOBILIERE POUR LA REGION MEDITERRANEE SA DHABITATIONS A LOYER MODERE	060 804 770			
Bénéficiaire, Donataire					
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité			
2	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MEDITERRANEE	442 964 391			
Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	NICE	LX 513		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Donateur EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 9.000,00 EUR

Complément : - Par suite de la division de la parcelle LX 501 en 513 vendue par les présentes, la parcelle LX 512 reste appartenir au disposant.

Disposition n° 2 de la formalité 0604P02 2007P2990 : SERVITUDE DE COUR COMMUNE

- SERVITUDE de COUR COMMUNE créée SUR les parcelles LX 513 et LX 502 = FONDS SERVANT (appartenant actuellement à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MEDITERRANEE), et AU PROFIT de la parcelle LX 512 = FONDS DOMINANT (appartenant actuellement à la Société LOGIREM) avec pour seule restriction " L'INTERDICTION DE TOUTE CONSTRUCTION sur l'ensemble de l'assiette de cette servitude ".

Disposition n° 3 de la formalité 0604P02 2007P2990 : DIVISION de la parcelle LX 501

Immeuble Mère				Immeuble Fille							
Commune	Pix	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pix	Sect	Plan	Vol	Lot
NICE	LX		501			NICE	LX			512 à 513	

N° d'ordre : 6 Date de dépôt : 13/10/2008

Référence d'enlèvement : 0604P02 2008P5222

Date de l'acte : 26/09/2008

Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION+REGLEMENT DE COPROPRIETE
Rédacteur : NOT Alain GUERIN / CAGNES SUR MER (06)

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1956 AU 07/12/2023

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2008P5222 :

Disposants				Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des Personnes			442 964 391
1	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MEDITERRANEE			
Immeubles				
Commune	Désignation Cadastrale	Volume	Lot	
NICE	LX 438			
	LX 502			
	LX 513			
NICE	LX 438			
	LX 502			
	LX 513		1 à 210	

Complément : Etat descriptif de division en 210 lots numérotés de 1 à 210; quotes-parts exprimées en 10000èmes.

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 13/10/2008	Référence d'enlèvement : 0604P02 2008P5223	Date de l'acte : 26/09/2008
	Nature de l'acte : CAHIER DES CHARGES		
	Rédacteur : NOT Alain GUERIN / CAGNES SUR MER (06)		

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2008P5223 : CAHIER DES CHARGES DES CONDITIONS DES VENTES

Disposant, Donateur				
Numéro	Désignation des personnes			Date de naissance ou N° d'identité
1	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MEDITERRANEE			442 964 391
Immeubles				
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
1	TP	NICE	LX 438	
			LX 502	
			LX 513	
Lot				

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domancier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI :

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1956 AU 07/12/2023

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2008P5223 : CAHIER DES CHARGES DES CONDITIONS DES VENTES

Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenayer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 0 EUR

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 09/06/2009	Référence d'enlèvement : 0604P02 2009P2262	Date de l'acte : 12/05/2009
Nature de l'acte : CONSTITUTION DE SERVITUDE			
Rédacteur : NOT GUERIN / CAGNES SUR MER			

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2009P2262 : CONSTITUTION DE SERVITUDES

1°/ Constitution de servitude de passage:
Fonds servant: les parcelles figurant au cadastre de NICE section LX n°500 et LX n°525.
Fonds dominant: les parcelles figurant au cadastre de NICE section LX n°512, LX n°502, LX n°513 et LX n°438.
2°/ Constitution de servitude de passage:
Fonds servant: les parcelles figurant au cadastre de NICE section LX n°512.
Fonds dominant: les parcelles figurant au cadastre de NICE section LX n°502, LX n°513 et LX n°438.

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 24/06/2009	Référence d'enlèvement : 0604P02 2009P22553	Date de l'acte : 12/05/2009
Nature de l'acte : CONSTITUTION DE SERVITUDES			
Rédacteur : NOT GUERIN / CAGNES SUR MER			

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2009P22553 :

1°/ Constitution de servitude de passage:
Fonds servant: les parcelles figurant au cadastre de NICE section LX n°500 et LX n°525.
Fonds dominant: la parcelle figurant au cadastre de NICE section LX n°524.
2°/ Constitution de servitude de passage:
Fonds servant: la parcelle figurant au cadastre de NICE section LX n°512.
Fonds dominant: la parcelle figurant au cadastre de NICE section LX n°524.
3°/ Constitution de servitude de passage:
Fonds servant: les parcelles figurant au cadastre de NICE section LX n°502, LX n°513 et LX n°438.
Fonds dominant: la parcelle figurant au cadastre de NICE section LX n°524.

N° d'ordre : 10	Date de dépôt : 25/11/2009	Référence d'enlèvement : 0604P02 2009P5144	Date de l'acte : 06/11/2009
Nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT			
Rédacteur : NOT GUERIN / CAGNES SUR MER			

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1956 AU 07/12/2023

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2009V2278 :

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MEDITERRANEE	
[REDACTED]		
Date de Naissance ou N° d'identité		
28/05/1964		
21/04/1955		

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		NICE	LX 438 LX 502 LX 513		37 42 136 143 173

Montant Principal : 209.300,00 EUR Accessoires : 20.930,00 EUR
Date extrême d'effet : 30/12/2011

N° d'ordre : 12	Date de dépôt : 25/11/2009	Référence d'enregistrement : 0604P02 2009V2279	Date de l'acte : 03/11/2009
Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS/HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
Rédacteur : NOT JARDILLIER / NICE			
Domicile élu : Siège du créancier à Draguignan			

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2009V2279 : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
	CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR	

RELEVÉ DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1956 AU 07/12/2023

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2009V2279 : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

	Date de Naissance ou N° d'identité
	28/05/1964
	21/04/1955

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		NICE	LX 438 LX 502 LX 513		37 42 136 143 173

Montant Principal : 60.700,00 EUR Accessoires : 12.140,00 EUR Taux d'intérêt : 4,05 %

Date extrême d'exigibilité : 10/10/2030 Date extrême d'effet : 10/10/2031

Disposition n° 2 de la formalité 0604P02 2009V2279 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

Créanciers		Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes	
	CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL PROVENCE COTE D'AZUR	
Débiteurs		
		Date de Naissance ou N° d'identité
		28/05/1964
		21/04/1955

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1956 AU 07/12/2023

Disposition n° 2 de la formalité 0604P02 2009V2279 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

Immeubles			
Débiteurs	Droits	Commune	Lot
		NICE	
		LX 438	37
		LX 502	42
		LX 513	136
			143
			173

Montant Principal : 209.300,00 EUR Accessoires : 41.860,00 EUR Taux d'intérêt : 4,05 %
 Date extrême d'exigibilité : 10/10/2030 Date extrême d'effet : 10/10/2031

N° d'ordre : 13	Date de dépôt : 02/02/2016	Référence de classement : 0604P02 2016V245	Date de l'acte : 01/02/2016
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE LEGALE DU TRESOR			
Rédacteur : ADM PRS NICE / NICE			
Domicile élu : NICE au PRS des Alpes Maritimes			

Disposition n° 1 de la formalité 0604P02 2016V245 :

Créanciers	
Numéro	Désignation des personnes
	TRESOR PUBLIC
Propriétaire	Date de Naissance ou N° d'identité
Numéro	naissance ou N° d'identité
1	

RELIEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1956 AU 07/12/2023

Disposition n° 1 de la formalité 0604P01 2016V245 :

Immeubles			
Prop. Imm/Contre	Droits	Commune	Lot
		NICE	
		LX 438	37
		LX 502	42
		LX 513	136
			143
			173

Montant Principal : 859,097,00 EUR

Date extrême d'effet : 01/02/2026

Complément : Article 1929 Ter du Code Général des Impôts.

N° d'ordre : 14	Date de dépôt : 13/01/2022	Référence d'enlèvement : 0604P01 2022V344	Date de l'acte : 07/01/2022
Nature de l'acte : HYPOTHEQUE JUDICIAIRE PROVISOIRE			
Rédacteur : ADM JEX du TRIBUNAL JUDICIAIRE de NICE / NICE			
Domicile élu : Cabinet d'avocats Selari ROULLOT-GAMBINI, 12 bd Carabacel, 06 NICE			

Disposition n° 1 de la formalité 0604P01 2022V344 :

Créanciers			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
	COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS		
Propriétaire Immeuble / Contre			
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité	
1		/1964	
2		/1955	

RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 01/01/1956 AU 07/12/2023

Disposition n° 1 de la formalité 0604P01 2022V344 :

Immeubles				Lot
Prop. Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume
		NICE	LX 438 LX 502 LX 513	37 42 136 143 173

Montant Principal : 108.000,00 EUR

Date extrême d'effet : 13/01/2025

Complément : En vertu d'une requête et d'une ordonnance rendue sur requête par M. le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de NICE en date 05/01/2022.

CERTIFICAT DE DEPOT DU 08/12/2023 AU 15/12/2023

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
15/12/2023 D46491	ORDONNANCE VALANT SAISIE ADM. LE JUGE DU TRIBUNAL DE COMMERCE NICE	09/11/2023	Me Dorian GUERY LE PAPE	0604P01 S00192

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 19 pages y compris le certificat.

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

N° DE GREFFE : 2022J00399

REQUETE A MONSIEUR LE JUGE-COMMISSAIRE

EN VUE DE FIXER LES MODALITES RELATIVES A LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER
DEPENDANT D'UNE LIQUIDATION JUDICIAIRE

MONSIEUR JEAN-MARC LE PAPE
20, RUE ANTOINE VIRELLO
06000 NICE

(Articles L642-18 et R642-22 du code de commerce)

A Monsieur le Juge-Commissaire,

La soussignée, SELARL GUERY, demurant 28 rue Verdi 06000 Nice, représentée par M. Dorian GUERY, mandataire judiciaire,



A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :

Selon jugement en date du 27 octobre 2022, 9ème Chambre, RG 2022P00411, aujourd'hui définitif, le Tribunal de commerce de NICE a prononcé la liquidation judiciaire de Monsieur Jean-Marc, Michel LE PAPE, exerçant des activités scientifiques et techniques diverses et spécialisées, immatriculé sous le numéro SIRET 892 127 085 00017, domicilié 20 rue Antoine Virello à NICE (06000).

Il dépend de l'actif de la liquidation judiciaire de [REDACTED] les biens et droits immobiliers en pleine propriété dont la désignation suit :

⇒ Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, dénommé VILLA DU MAIL, situé chemin des sablières sur le territoire de la commune de NICE (06), édifié sur un terrain figurant au cadastre sous les références section LX numéros :

438 lieudit « chemin du petit pessicart » pour 8 ca
502 lieudit « chemin du petit pessicart » pour 37 a 94 ca
513 lieudit « chemin du petit pessicart » pour 62 ca

Soit une contenance totale de 38 a 64 ca

Ledit immeuble ayant fait l'objet : D'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte en date du 26 septembre 2008, publié le 13 octobre 2008 volume P n°522.

■ DESIGNATION DETAILLEE (telle que visée à l'acte de propriété)

LOT TRENTE-SEPT (37)

Un box portant le numéro 89 situé au deuxième sous-sol bâtiment B figurant sous teinte verte aux plans.
Et les douze/dix-millièmes (12/10.000) des parties communes générales

LOT QUARANTE-DEUX (42)

Un box portant le numéro 94 situé au deuxième sous-sol bâtiment B figurant sous teinte rose aux plans
Et les douze/dix-millièmes (12/10.000) des parties communes générales

LOT CENT-TRENTE-SIX (136)

Une cave portant le numéro 215 située au premier étage bâtiment B, cage B3 figurant sous teinte rose aux plans
Et les un/dix-millièmes (1/10.000) des parties communes générales

LOT CENT QUARANTE-TROIS (143)

Une cave portant le numéro 227 située au premier étage bâtiment B, cage B3 figurant sous teinte verte aux plans
Et les un/dix-millièmes (1/10.000) des parties communes générales

LOT CENT SOIXANTE-TREIZE (173)

Un appartement de quatre pièces portant le numéro 248 situé au quatrième étage bâtiment B, cage B2 porte droite, figurant sous teinte verte aux plans comprenant :
Hall d'entrée, séjour, cuisine, trois chambres dont deux avec placard, salle de bains, salle d'eau, water-closet, dégagement avec placard et loggia
Et les cent quatre-vingt-dix-huit /dix-millièmes (198/10.000) des parties communes générales.

Tels au surplus que lesdits biens qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIETE

Ces biens et droits immobiliers appartiennent à [REDACTED] s de la société civile immobilière méditerranée aux termes d'un acte reçu par Maître Alain GUERIN, notaire associé à CAGNES SUR MER, les 3 et 6 novembre 2009 ; publié le 25 novembre 2009 volume 2009V2278 à un prix de 299 000 euros.

[REDACTED] sont mariés sous le régime de la communauté légale.

Que l'article R642-36-1 du code de commerce dispose que « *Le juge-commissaire statue sur la vente après avoir recueilli les observations des contrôleurs et entendu ou dûment appelé le débiteur et son conjoint lorsque celui-ci se trouve dans l'une des situations prévues à l'article R. 641-30 (nb : à savoir la vente de bien dépendant de la communauté), ainsi que le liquidateur* ».

Qu'en application des dispositions de l'article L642-18 alinéa 1 et 3 du code de commerce :

« *Les ventes d'immeubles ont lieu conformément aux articles L. 322-5 à L. 322-12 du code des procédures civiles d'exécution, à l'exception des articles L. 322-6 et L. 322-9, sous réserve que ces dispositions ne soient pas contraires à celles du présent code. Le juge-commissaire fixe la mise à prix et les conditions essentielles de la vente* »

« *Le juge-commissaire peut, si la consistance des biens, leur emplacement ou les offres reçues sont de nature à permettre une cession amiable dans de meilleures conditions, ordonner la vente par adjudication amiable sur la mise à prix qu'il fixe ou autoriser la vente de gré à gré aux prix et conditions qu'il détermine.* »

OBJET DE LA REQUETE

Le requérant es-qualité entend solliciter l'autorisation de procéder à la vente judiciaire desdits biens et droits immobiliers en UN LOT sur le fondement des articles L 642-18 et R 642-22 et suivants du Code de Commerce.

Le requérant sollicite par conséquent que Monsieur le Juge Commissaire, après avoir convoqué les parties listées ci-après, fixe les mises à prix et les conditions essentielles de la vente ainsi que les modalités de publicité.

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- La SELARL GUERY, 28 rue Verdi 06000 Nice.

Présentée à NICE, le 20 juin 2023

Le Mandataire Judiciaire


Dorian GUERY

GREFFE TRIBUNAL COMMERCE
NICE

DÉPÔT N° 2023416017

Le 09/01/2023

Le Greffier

ORDONNANCE

Nous, Pascal NOUGAREDE, Président du Tribunal de Commerce de Nice,

Pour le Juge Commissaire empêché à la liquidation judiciaire de [REDACTED]

Vu la requête en tête des présentes et les motifs y exposés,

Vu les dispositions des articles L 642-18 et R 642-22 et suivants du Code de Commerce,

Vu qu'ont comparu à notre audience du 4 octobre 2023 à 11h00 :

[REDACTED]
- La SELARL GUERY, prise en la personne de Maître Dorian GUERY, en qualité de liquidateur judiciaire de Monsieur Jean-Marc LE PAPE.

Attendu que le liquidateur judiciaire a sollicité la vente aux enchères publiques des biens immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire en deux lots.

Attendu que [REDACTED] sont pas opposés à cette demande.

AUTORISONS Maître Dorian GUERY, mandataire judiciaire, membre de la SELARL GUERY, demeurant 28 rue Verdi (06000) NICE, pris en sa qualité de liquidateur judiciaire de [REDACTED]

Nommé à cette fonction suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de NICE le 27 octobre 2022, Chambre n°9, RG 2022P00411, jugement aujourd'hui définitif.

A poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de NICE sous la constitution de Maître Laura MORE, avocat au Barreau de NICE y demeurant 58 avenue de la République – 8 Place Garibaldi (06300), la vente aux enchères publiques, suivant les formes prescrites en matière de saisie immobilière, **EN DEUX LOTS** des biens et droits immobiliers lui appartenant, dont la désignation suit :

PREMIER LOT DE LA VENTE

⇒ Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, dénommé VILLA DU MAIL, situé chemin des sablières sur le territoire de la commune de NICE (06), édifié sur un terrain figurant au cadastre sous les références section LX numéros :

- 438 lieudit « chemin du petit pessicart » pour 8 ca
- 502 lieudit « chemin du petit pessicart » pour 37 a 94 ca
- 513 lieudit « chemin du petit pessicart » pour 62 ca

Soit une contenance totale de 38 a 64 ca

Le dit immeuble ayant fait l'objet :

CERTIFICAT
JE SOUSSIGNÉ, DIRECTEUR DE GREFFE
CERTIFIÉ À CE JOUR

09 JAN. 2024



QU'EN LA CAUSE CI-DESSUS PRÉCISÉE, IL N'Y A PAS D'APPEL

AIX-EN-PROVENCE, LE

- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte en date du 26 septembre 2008, publié le 13 octobre 2008 volume P n°5222

DESIGNATION DETAILLEE (telle que visée à l'acte de propriété)

LOT QUARANTE-DEUX (42)

Un box portant le numéro 94 situé au deuxième sous-sol bâtiment B figurant sous teinte rose aux plans

Et les douze/dix-millièmes (12/10.000) des parties communes générales

LOT CENT-TRENTE-SIX (136)

Une cave portant le numéro 215 situé au premier étage bâtiment B, cage B3 figurant sous teinte rose aux plans.

Et les un/dix-millièmes (1/10.000) des parties communes générales.

LOT CENT QUARANTE-TROIS (143)

Une cave portant le numéro 227 situé au premier étage bâtiment B, cage B3 figurant sous teinte verte aux plans.

Et les un/dix-millièmes (1/10.000) des parties communes générales.

LOT CENT SOIXANTE-TREIZE (173)

Un appartement de quatre pièces portant le numéro 248 situé au quatrième étage bâtiment B, cage B2 porte droite, figurant sous teinte verte aux plans comprenant :

Hall d'entrée, séjour, cuisine, trois chambres dont deux avec placard, salle de bains, salle d'eau, water-closet, dégagement avec placard et loggia

Et les cent quatre-vingt-dix-huit /dix millièmes (198/10.000) des parties communes générales

Tels au surplus que lesdits biens qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

• DEUXIEME LOT DE LA VENTE

⇒ Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété, dénommé VILLA DU MAIL, situé chemin des sablières sur le territoire de la commune de NICE (06), édifié sur un terrain figurant au cadastre sous les références section LX numéros :

- 438 lieudit « chemin du petit pessicart » pour 8 ca
- 502 lieudit « chemin du petit pessicart » pour 37 a 94 ca
- 513 lieudit « chemin du petit pessicart » pour 62 ca

Soit une contenance totale de 38 a 64 ca

Le dit immeuble ayant fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division établi suivant acte en date du 26 septembre 2008, publié le 13 octobre 2008 volume P n°5222

DESIGNATION DETAILLEE (telle que visée à l'acte de propriété)**LOT TRENTE SEPT (37)**

Un box portant le numéro 89 situé au deuxième sous-sol bâtiment B figurant sous teinte verte aux plans

Et les douze/dix-millièmes (12/10.000) des parties communes générales

Tels au surplus que lesdits biens qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

MISE A PRIX

1^{er} lot de la vente : 290.000 €

(DEUX CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS)

Avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes

2^{ème} lot de la vente : 10.000 €

(DIX MILLE EUROS)

Avec faculté de baisse du quart en cas d'enchères désertes

ORIGINE DE PROPRIETE

associé à CAGNES SUR MER, les 3 et 6 novembre 2009 ; publié le 25 novembre 2009 volume 2009V2278.

CADASTRE

Il est annexé aux présentes, un extrait de matrice cadastrale, ainsi qu'un extrait cadastral Modèle 1 délivré par le Centre des Impôts de NICE.

DISONS qu'un huissier de justice pourra pénétrer dans les lieux saisis afin d'en dresser un procès-verbal de description.

DISONS que les formalités de publicité seront celles habituelles en pareille matière, compte tenu de la valeur, de la nature et de la situation des biens.

DISONS qu'outre l'annonce légale, une publicité sommaire indicative de la vente dont il s'agit aura lieu dans :

- NICE MATIN à raison de deux annonces

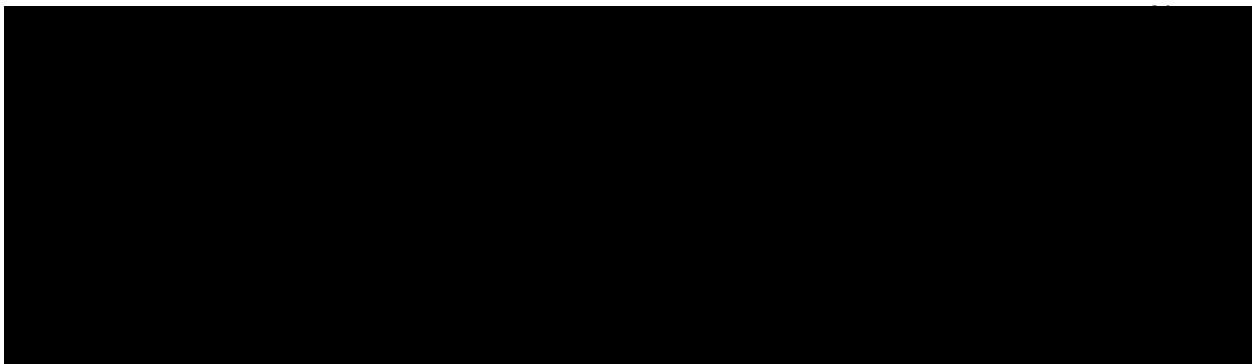
- LA TRIBUNE à raison d'une annonce

DISONS qu'il sera effectué deux visites des biens et droits immobiliers par l'huissier qui aura procédé au descriptif.

DISONS que les fonds à provenir de l'adjudication devront être versés entre les mains du liquidateur, nonobstant toute opposition.

DONNONS tous pouvoirs au liquidateur pour insérer au cahier des charges à intervenir toutes clauses et conditions qu'il jugera utiles aux intérêts confiés à son administration, sans qu'il soit besoin de nous en référer à nouveau.

DISONS que la présente ordonnance sera notifiée par les soins de Monsieur le Greffier en Chef par lettre recommandée avec accusé de réception à :



- 3) **Maître Dorian GUERY**, mandataire judiciaire, Membre de la SELARL GUERY, demeurant 28 rue Verdi (06000) NICE, pris en sa qualité de liquidateur de Monsieur Jean-Marc, Michel LE PAPE,

Aux créanciers inscrits :

⇒ **La Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Provence Côte d'Azur**, société coopérative à capital et personnel variables régie par le Code monétaire et Financier, immatriculée au RCS de Aix-en-Provence sous le numéro n°381 976 448 dont le siège social est 25 chemin des trois Cyprès à AIX-EN-PROVENCE (13097), représentée par son représentant légal en exercice.

Créancier inscrit en vertu :

- *D'un privilège de prêteur de deniers en date du 3 novembre 2009 publié le 25 novembre 2009 volume 2009V2279.*
- *D'une hypothèque conventionnelle en date du 3 novembre 2009 publiée le 25 novembre 2009 volume 2009V2279.*

⇒ **Monsieur le Comptable du Pôle Recouvrement Spécialisé des Alpes-Maritimes**, 22 Rue Joseph Cadéi, 06172 NICE CEDEX 2.

Créancier inscrit en vertu :

• *D'une hypothèque légale du Trésor du 1^{er} février 2016 publiée le 2 février 2026 volume 2016V245.*

⇒ **La Compagnie européenne de garanties et cautions** société immatriculée au R.C.S. de NANTERRE sous le numéro 382 506 079, dont le siège social est sis Tour Kupka B 16 rue Hoche 92919 PARIS LA DÉFENSE CEDEX .

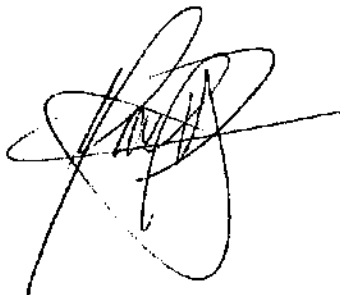
Créancier inscrit en vertu :

• *D'une hypothèque judiciaire provisoire du 7 janvier 2022, publiée le 13 janvier 2022 volume 2022V344*

FAIT A NICE

LE 09/11/2023

Pascal NOUGAREDE
Président du Tribunal de Commerce de Nice



Expédition
100751

PROCES VERBAL DESCRIPTIF



SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE

Eric BENABU & Stéphanie BAUCHÉ
Commissaires de Justice Associés

**11, Avenue DESAMBROIS
06000 NICE**

**☎ 04.93.80.27.75
scpbenabubauche@orange.fr**

Site Internet : www.huissiers-nice.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

ET LE TROIS JANVIER

A LA REQUETE DE :

La SELARL GUERY, demeurant 28 rue Verdi 06000 NICE, représentée par Maître Dorian GUERY, Mandataire judiciaire, agissant en sa qualité de liquidateur judiciaire à la procédure de liquidation judiciaire de

AGISSANT EN VERTU :

D'une ordonnance rendue sur requête par le Président du Tribunal de Commerce de NICE en date du 9 novembre 2023, autorisant Maître GUERY à poursuivre devant le Tribunal Judiciaire de NICE la vente aux enchères publiques en deux lots, des biens et droits immobiliers appartenant à

Un premier lot de la vente dans un ensemble immobilier dénommé Villa du Mail, situé chemin des Sablières 06000 NICE, cadastré section LX numéros 438, 502 et 513 :

- Lot n° 173 : un appartement,
- Lot n° 143 : une cave,
- Lot n° 136 : une cave,
- Lot n° 42 : un box.

Et un deuxième lot de la vente situé dans la même copropriété Villa du Mail, à savoir :

- Lot n° 37 : un box.

Lequel me requiert de procéder à la description des lots objets de la présente procédure de saisie immobilière.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

**Je, Stéphanie BAUCHE,
Membre de la S.C.P. Eric BENABU & Stéphanie BAUCHÉ
Commissaires de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de Nice,
y demeurant 11 Avenue DESAMBROIS, soussignée,**

Certifie m'être transportée ce jour, à 14 heures 30, au 28 chemin des Sablières, résidence Villa du Mail, 06000 NICE, où étant et en présence de la Société CYRIS, Diagnostiqueur immobilier,



J'ai procédé aux constatations suivantes :

Préalablement aux constatations, il est précisé que le mandataire judiciaire m'a remis l'ensemble des clés des différents lots, les biens étant actuellement inoccupés.

Le premier lot de la vente concerne : l'appartement (lot n° 173), la cave (lot n° 143), la cave (lot n° 136) et un box (lot n° 42).

Lot n° 173

L'appartement se situe au quatrième étage du bâtiment B2, porte droite sur le palier, logement n° 248.

Le bâtiment B2 se situe à l'arrière du bâtiment A.





Entrée

Le sol est entièrement carrelé, propre, en bon état.

Les murs sont revêtus d'un enduit peint, propre, en bon état.

Le plafond est propre, en bon état.

Présence du tableau électrique et du compteur LINKY sous coffret dans l'entrée.



Chambre n° 1

La chambre est revêtue d'un revêtement crépi mural en état d'usage.

Le plafond est également en état d'usage.

Un convecteur électrique.

Une porte-fenêtre PVC double vitrage, volet roulant manuel ; ouverture sur cour intérieure de la copropriété.





Salle d'eau attenante

Est attenante une salle d'eau comprenant une cabine de douche, une vasque, un miroir, lampe deux spots, un convecteur électrique.

Les lieux sont propres, en état d'usage.

La partie carrelée de la cabine de douche est en état. La robinetterie est en état.



Cuisine

Le sol est entièrement carrelé, identique à celui de l'entrée.

Les murs sont peints, propres, en bon état.

Le plafond est revêtu d'un crépi peint en état.

Une crédence avec carreaux de mosaïque en état d'usage.

Trois placards hauts, une hotte électrique, un bac évier inox sur meuble de cuisine, portes mélaminées de couleur blanche dégradées et un plan de travail mélaminé, en état d'usage.

Une porte-fenêtre PVC double vitrage. Un volet roulant manuel.

Un convecteur électrique.

Une grille de VMC.



Salon

Une porte isoplane avec partie vitrée en état.

Le sol du salon est entièrement carrelé. Il est propre et en bon état.

Les murs crépis ainsi que le plafond sont propres, en bon état.

Un convecteur électrique.

Une baie vitrée coulissante qui s'ouvre sur une loggia, volet roulant manuel.

Loggia

Le salon s'ouvre sur une loggia qui donne côté cour intérieure de la copropriété avec aperçu mer côté Sud.

Le sol de la loggia est carrelé, propre, en bon état. Les garde-corps vitrés sont en état.







Dégagement

Il dessert des toilettes, une salle de bains ainsi que les chambres n° 2 et 3.

Le sol est carrelé, identique à celui du reste du logement.

Les murs et plafond sont crépis, peints, propres, en bon état.

Placard avec portes coulissantes contenant le cumulus d'eau.



Toilettes

Les murs sont peints, propres, en bon état. Un pan est revêtu de papier peint. Le tout est en bon état.

Présence d'un petit lave-mains d'angle.



Salle de bains

Le sol est carrelé, il est en état.

Les revêtements muraux et le plafond sont propres, en bon état.

Elle comprend une baignoire, deux vasques sur meuble, un grand miroir, une rampe lumineuse.

La partie carrelée au-dessus de la baignoire est propre, en bon état.

Un convecteur électrique.



Chambre n° 2

Le sol est identique au reste du logement, propre, en bon état.

Les murs sont crépis, propres, en bon état ainsi que le plafond.

Je note un placard penderie et meuble étagères.

Une fenêtre double battant, PVC, double vitrage, donnant à l'arrière de la copropriété, avec volet roulant manuel.





Chambre n° 3

Elle est identique à la chambre n° 2, comprenant un placard aménagé.

Les murs sont revêtus d'un enduit peint avec quelques traces de rebouchages sur le pan de mur de droite.

Une fenêtre double battant, PVC, double vitrage, avec volet roulant manuel, en état.

Un convecteur électrique.



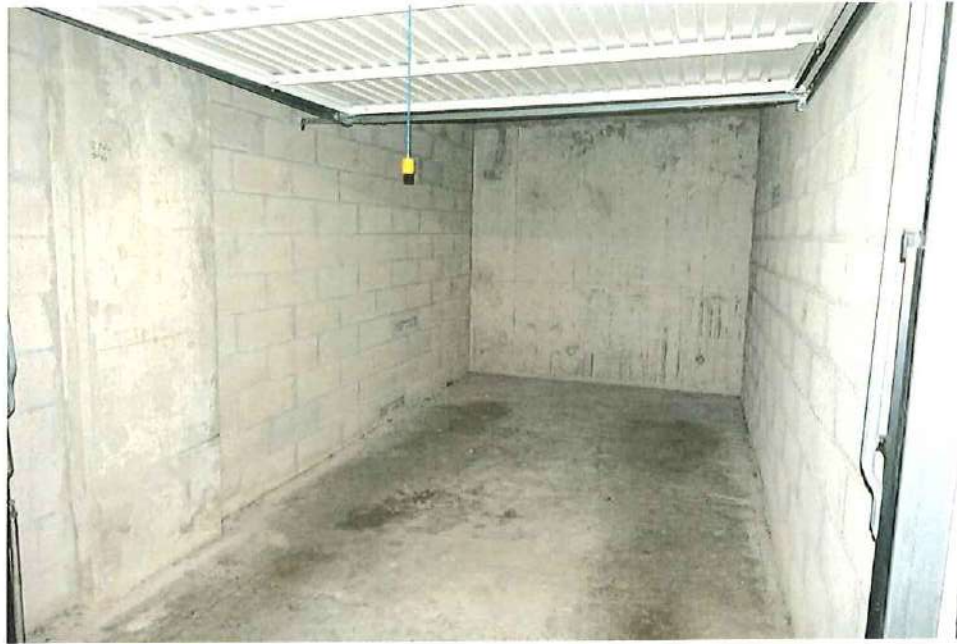
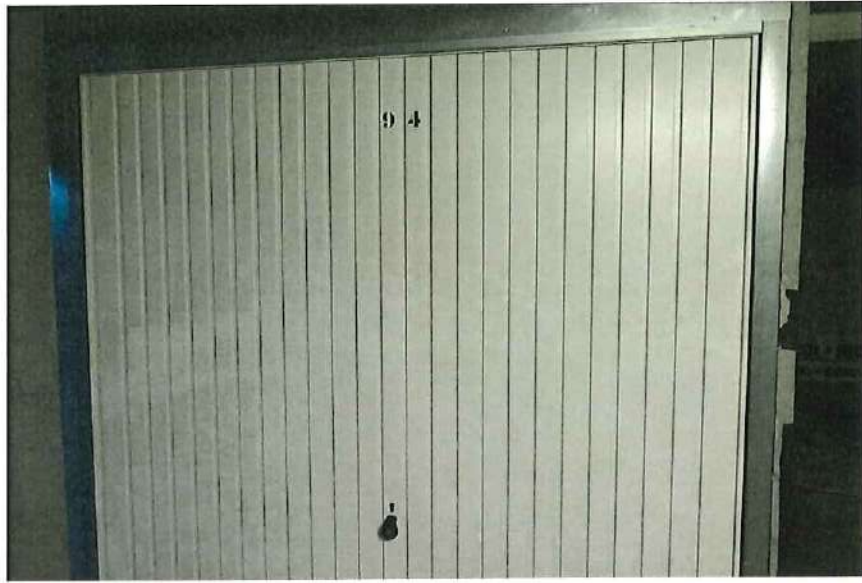
Lot n° 42

Garage fermé portant le n° 94

Il est situé au deuxième sous-sol du bâtiment.

Le garage est vide.

Une porte basculante.



Lot n° 37**Garage portant le n° 89**

Il est situé au deuxième sous-sol du bâtiment.

Le garage est fermé, vide.

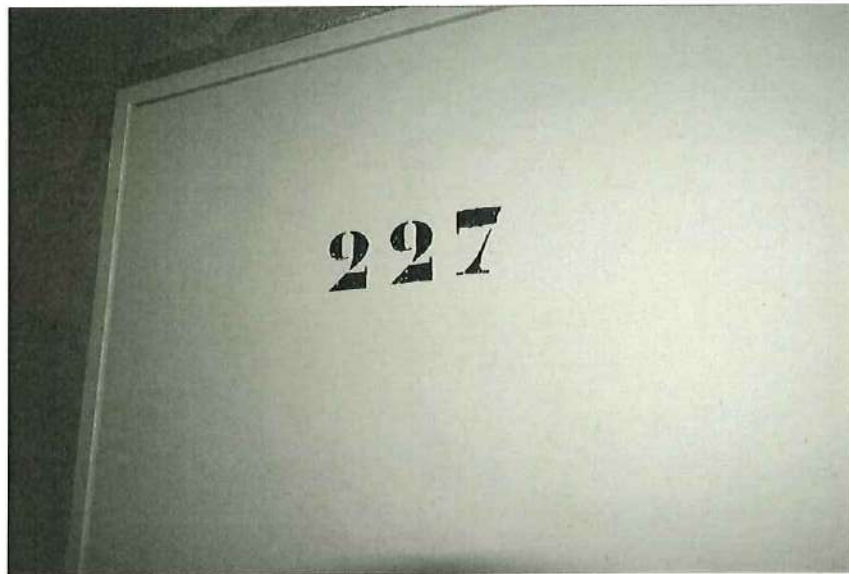
Une porte basculante.



Lot n° 143**Cave portant le n° 227**

Elle est située au premier étage du bâtiment B3.

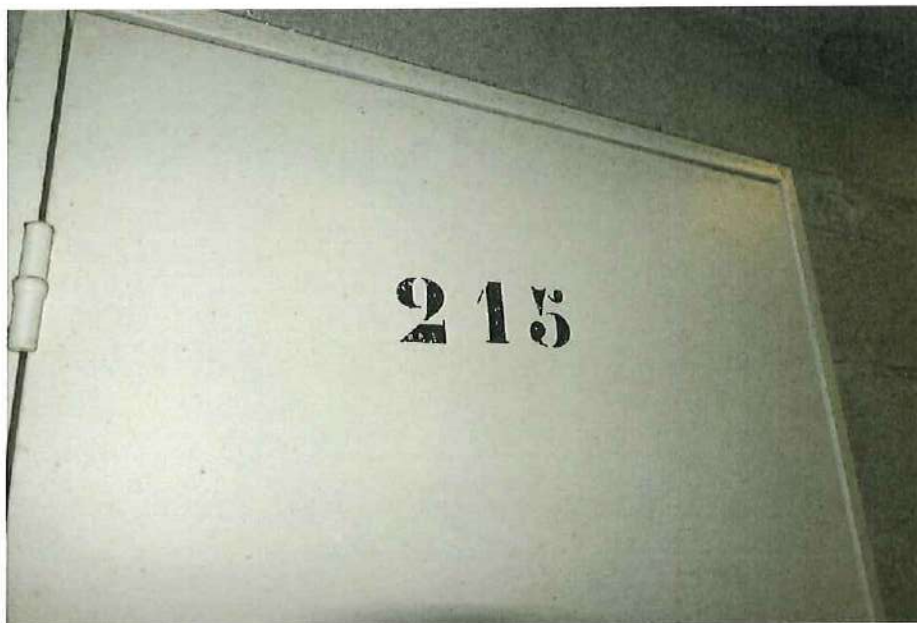
La cave est vide, en état.



Lot n° 136**Cave portant le n° 215**

Elle est située au premier étage du bâtiment B3.

Aucune clef qui nous a été remise n'ouvre cette cave.

**Occupation :**

Les lots 173, 42, 136 et 143 sont libres de toute occupation. Le lot 37 (cave n°215) n'a pu être ouvert pour vérification.

Syndic d'immeuble :

Le Syndic actuel est SAFI MEDITERRANEE sise 118 rue de Roquebillière 06300 NICE (tel 04.93.56.52.09).

Mes constatations terminées, je me suis alors retirée.

DE TOUT CE QUE DESSUS :

J'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat auquel sont incluses les **PHOTOGRAPHIES** effectuées durant mes opérations.

- Sont annexés les diagnostics immobiliers établis par la société CYRIS.

Le tout pour valoir et servir ce que de droit.

Emol. Art R444-3 C Com.	220.58
Transp. Art A.444-48	7.67
Emol compl.(2hcompl)	450.00
Total H.T.	678.25
Total TVA	135.65
TTC	813.90





Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 0949
Date du repérage : 03/01/2024
Heure d'arrivée : 14 h 30
Durée du repérage : 01 h 15

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'habitabilité 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.

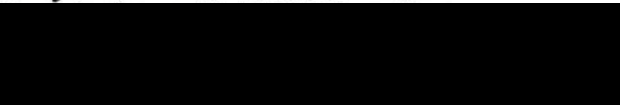
Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Alpes-Maritimes**
Adresse : **28 Chemin des Sablières**
Commune : **06100 NICE**
Section cadastrale LX, Parcelle(s) n°
438,502,513
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
VILLA du MAIL - Batiment B - 4eme
Etage, Lot numéro 173

Désignation du propriétaire

Désignation du client :



Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **SCP BENABU BAUCHE**
Adresse : **11 Avenue Desambrois**
06000 NICE

Repérage

Périmètre de repérage : **Habitation**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **OUKACI Badr El Mounir**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **CYRIS Diagnostics Immobiliers**
Adresse : **106 avenue de la Californie**
06200 Nice
Numéro SIRET : **900313123**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**
Numéro de police et date de validité : **10849111804 - 30/06/2024**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 77,61 m² (soixante-dix-sept mètres carrés soixante et un)
Surface au sol totale : 86,24 m² (quatre-vingt-six mètres carrés vingt-quatre)

Certificat de superficie n° 0949**Résultat du repérage**

Date du repérage : **03/01/2024**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :
Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Huissier

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
4ème étage - Entrée	5,12	5,12	
4ème étage - Chambre 1	11,03	11,03	
4ème étage - SD Chambre 1	2,03	2,03	
4ème étage - Cuisine	6,86	6,86	
4ème étage - Séjour	22,1	22,1	
4ème étage - Balcon Séjour	0	8,63	
4ème étage - Dégagement	4,7	4,7	
4ème étage - Placard Dégagement	1,38	1,38	
4ème étage - Wc	1,37	1,37	
4ème étage - Salle de bain	3,35	3,35	
4ème étage - Chambre 2	8,76	8,76	
4ème étage - Placard Chambre 2	1,05	1,05	
4ème étage - Chambre 3	8,73	8,73	
4ème étage - Placard Chambre 3	1,13	1,13	

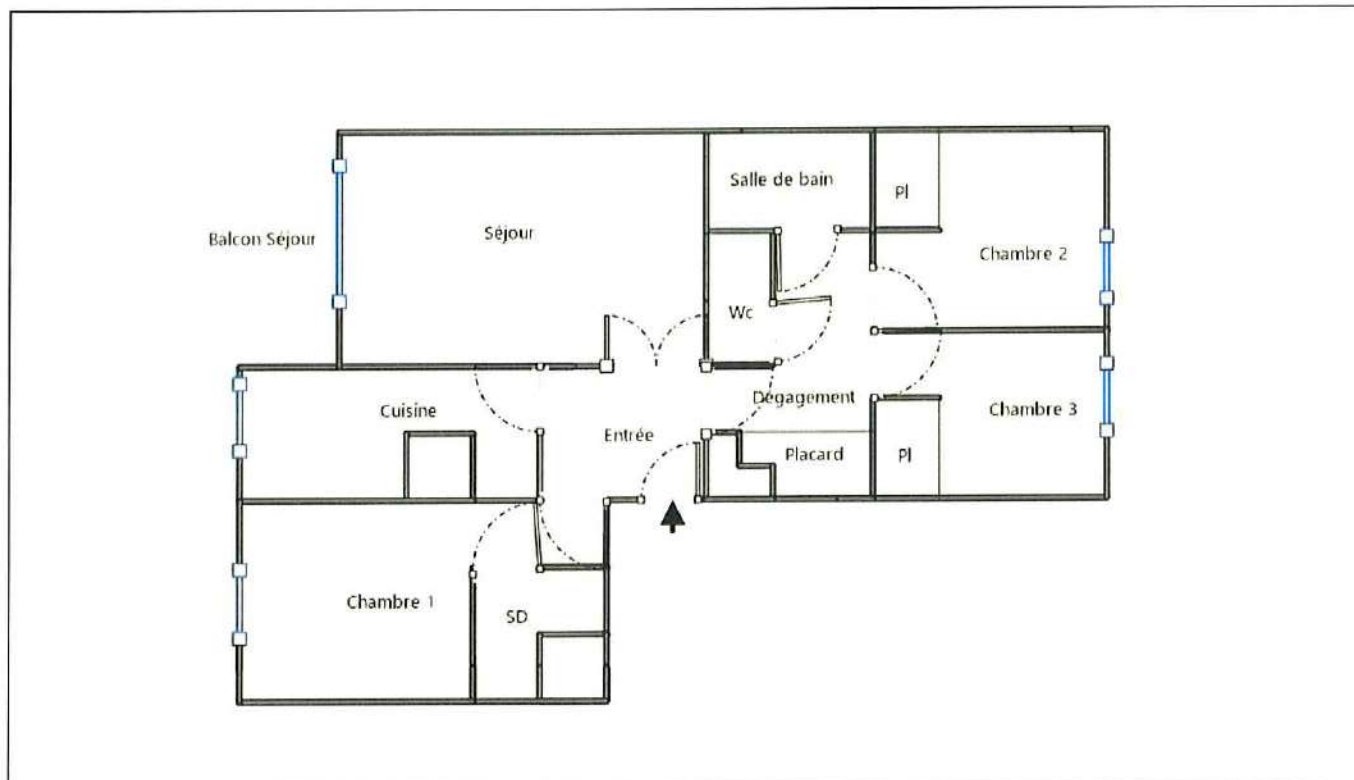
Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 77,61 m² (soixante-dix-sept mètres carrés soixante et un)
Surface au sol totale : 86,24 m² (quatre-vingt-six mètres carrés vingt-quatre)

Fait à **NICE**, le **03/01/2024**

Par : **OUKACI Badr El Mounir**







Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 0949
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF C 16-600 (juillet 2017)
 Date du repérage : 03/01/2024
 Heure d'arrivée : 14 h 30
 Durée du repérage : 01 h 15

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 : **28 Chemin des Sablières**
 Commune : **06100 NICE**
 Département : **Alpes-Maritimes**
 Référence cadastrale : **Section cadastrale LX, Parcelle(s) n° 438,502,513, identifiant fiscal : NC**
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
VILLA du MAIL - Batiment B - 4eme Etage, Lot numéro 173
 Périmètre de repérage : **Habitation**
 Année de construction : **> 1997**
 Année de l'installation : **> 15 ans**
 Distributeur d'électricité :
 Parties du bien non visitées : **Néant**

B. - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :

Nom et prénom : **SCP BENABU BAUCHE**
 Adresse : **11 Avenue Desambrois**
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 : **M. LE PAPE Jean Marc**
 Adresse : **28 Chemin des Sablières**
06100 NICE

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

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **SAADI Mohamed Lamine**
 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 - 30/06/2024**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT** le **04/08/2023** jusqu'au **03/08/2030**. (Certification de compétence **C2023-SE06-016**)

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 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.		
B7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. Remarques : Présence de connexion de matériel électrique présentant des parties actives nues sous tension ; Faire intervenir un électricien qualifié afin de remplacer les matériels présentant des parties actives nues sous tension (Exemple: 4ème étage - Entrée)		
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. Remarques : Présence de conducteurs électriques non protégés mécaniquement ; Faire intervenir un électricien qualifié afin d'installer des protections mécanique sur les conducteurs non protégés		

(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 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

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

G.2. - Constatations diverses

Certains points de contrôles n'ont pu être effectués. De ce fait la responsabilité du propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée

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
B1.3 c	B1 - Appareil général de commande et de protection Article : Assure la coupure de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 c	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Protection de l'ensemble de l'installation	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 h	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité)	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B2.3.1 i	B2 - Dispositifs de protection différentielle (DDR) Article : Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.
B4.3 a2	B4 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit Article : Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase.	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite.

(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 WE.CERT - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)

Dates de visite et d'établissement de l'état :

Visite effectuée le : **03/01/2024**

Etat rédigé à **NICE**, le **03/01/2024**

Par : **SAADI Mohamed Lamine**



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.

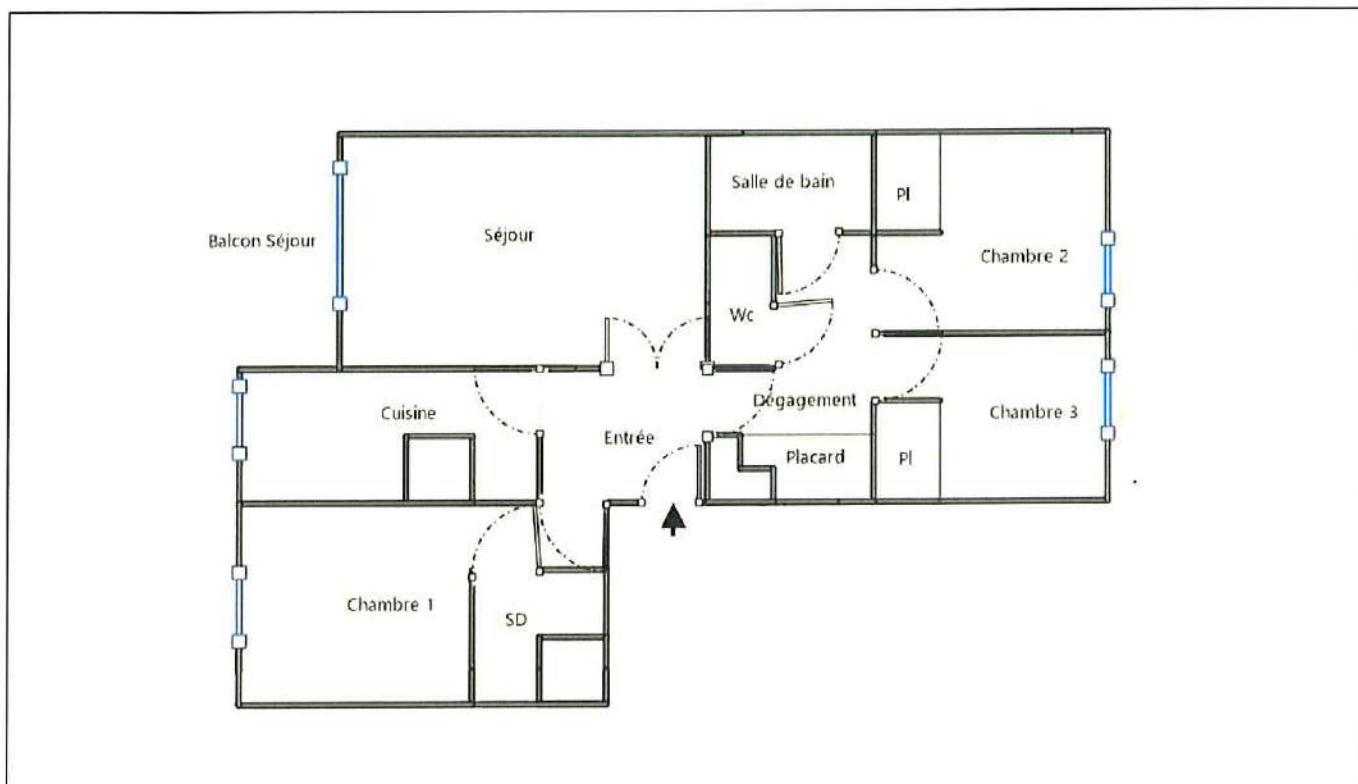
(1) Référence des anomalies selon la norme ou spécification technique utilisée.

J. - Informations complémentaires

Correspondance avec le groupe d'informations (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
B.11	<p>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.</p> <p>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 alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.</p> <p>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 fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.</p>

(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



Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : 0949
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
 Date du repérage : 03/01/2024
 Heure d'arrivée : 14 h 30
 Temps passé sur site : 01 h 15

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Alpes-Maritimes**
 Adresse : **28 Chemin des Sablières**
 Commune : **06100 NICE**
 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
 **VILLA du MAIL - Batiment B - 4eme Etage, Lot numéro 173**
 **Section cadastrale LX, Parcelle(s) n° 438,502,513**

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

- Présence de traitements antérieurs contre les termites**
 Présence de termites dans le bâtiment
 Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006

Documents fournis:

..... **Néant**
 Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :
 **Habitation (partie privative d'immeuble)**
 **Habitation**
 Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :
 **Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral:**
06100 NICE (Information au 16/08/2023)
Niveau d'infestation faible
Arrêté préfectoral
Liste des arrêtés
26-sept-16 - Arrêté préfectoral - N°2016-751
26-févr-02 - Arrêté préfectoral - 2002-114

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom :

Adresse :

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre :

Nom et prénom :

Adresse :

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **SAADI Mohamed Lamine**
 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 - 30/06/2024**
 Certification de compétence **C2023-SE06-016** délivrée par : **WE.CERT**, le **04/08/2023**

Etat relatif à la présence de termites n° 0949



D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

4ème étage - Entrée,
4ème étage - Chambre 1,
4ème étage - SD Chambre 1,
4ème étage - Cuisine,
4ème étage - Séjour,
4ème étage - Balcon Séjour,
4ème étage - Dégagement,
4ème étage - Placard Dégagement,

4ème étage - Wc,
4ème étage - Salle de bain,
4ème étage - Chambre 2,
4ème étage - Placard Chambre 2,
4ème étage - Chambre 3,
4ème étage - Placard Chambre 3,
Étage 1 - Cave n 227,
Étage 1 - Cave n 215,
Sous-Sol - Garage n 94

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
4ème étage		
Entrée	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 1	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre avec volets - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
SD Chambre 1	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Cuisine	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre avec volets - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Séjour	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre avec volets - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Balcon Séjour	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - Béton et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Garde-corps - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Dégagement	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - Plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Placard Dégagement	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Wc	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle de bain	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites

Etat relatif à la présence de termites n° 0949



Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
	Murs - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 2	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre avec volets - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Placard Chambre 2	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 3	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre avec volets - PVC	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Placard Chambre 3	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Étage 1		
Cave n 227	Sol - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Ciment	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Cave n 215	Sol - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Ciment	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Sous-Sol		
Garage n 94	Sol - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Murs - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Ciment	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Métal et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. - Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les kalotermes flavicolis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Etat relatif à la présence de termites n° 0949



Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels règlementaires :

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	-	Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès

Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.
 Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
 Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
 Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
 À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Huissier

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

J. – VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

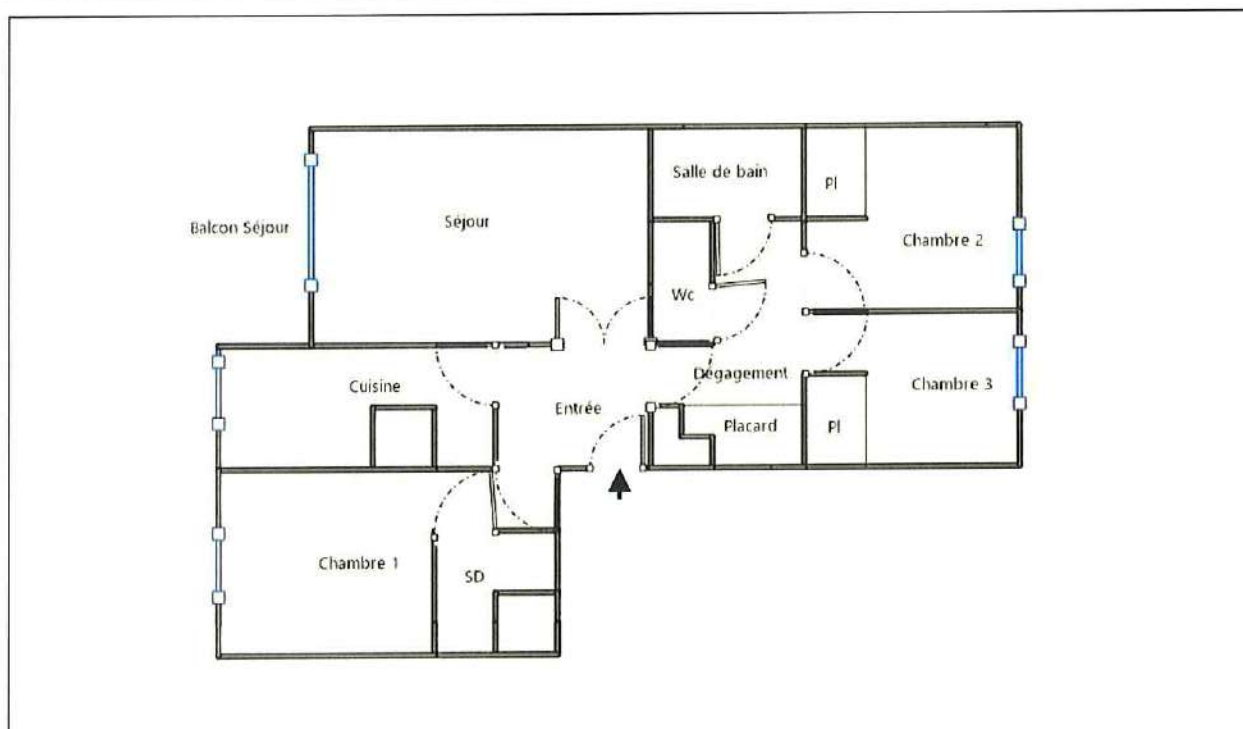
Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)***

Visite effectuée le **03/01/2024**.Fait à **NICE**, le **03/01/2024**Par : **SAADI Mohamed Lamine**

Annexe - Croquis de repérage



Annexe - Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

COURTIER
 PROTEXI ASSURANCES
 CABINET DOMBLIDÉS ET DE SOUYS
 293 COURS DE LA SOMME
 33800 BORDEAUX
 ■ 05 56 92 71 77
 N°ORIAS 07 002 895 (PROTEXI ASSURANCES)
 Site ORIAS www.orias.fr



Soc par actions CYRIS DIAGNOSTICS
 IMMOBILIERS
 106 AVENUE DE LA CALIFORNIE
 06200 NICE

Votre contrat

Bordeaux, le 06 Juillet 2023

Responsabilité Civile Prestataire

Diagnosticur immobilier et expert

Souscrit le 23/06/2021

Vos références

Contrat 10849111804

Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :

Soc par actions 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 suivantes :

- 1 -

Vos références
Contrat 10849111804



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
- Le contrôle périodique de l'état de conservation des Matériaux et Produits Contenant de l'Amiante (MPCA),
- 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,
- Le diagnostic Eco Prêt, Prêt à Taux Zéro, Prêt Conventionné : normes d'habitabilité
- Le diagnostic Loi Boutin, Loi Scellier, Loi Carrez,
- Le mesurage de la surface habitable, et d'habitabilité,
- La coordination SPS,
- 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)
- L'assistance administrative à la mobilisation des aides financières : montage des dossiers de demandes
- L'orientation et la mise en relation vers les dispositifs / acteurs de la rénovation
- Réalisations de bilans thermiques par infiltrométrie et/ou thermographie infrarouge
- La mesure de la perméabilité des réseaux aérauliques,
- 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 8722 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des réseaux aérauliques,
- L'étude thermiques RT 2005/2012/2020, et bâtiments existants,
- L'Analyse du Cycle de Vie du Bâtiment (ACV)
- L'état des lieux locatifs, dont celui relatif à la conformité aux normes d'habitabilité, et dans le cadre de l'établissement d'un prêt
- L'assistance à la réception de logement

- 2 -

Etat relatif à la présence de termites n° 0949



Vos références
Contrat 10849111804



Nature des garanties

Nature des garanties	OPTION 1	Limites de garanties en €
Tous dommages corporels, matériel et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe "autres garanties" ci-après)		9 000 000 € par année d'assurance
<u>Dont</u>		9 000 000 € par année d'assurance
Dommages corporels		
Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus		1 200 000 € par année d'assurance

Autres garanties

Nature des garanties	Limites de garanties en €
Atteinte accidentelle à l'environnement (tous dommages confondus) Article 3.1 des CG	750 000 € par année d'assurance
Responsabilité civile professionnelle (tous dommages confondus)	500 000 € par année d'assurance dont 300 000 € par sinistre
Dommages immatériels non consécutifs autre que ceux visés par l'obligation d'assurance (article 3.2 des CG)	150 000 € par année d'assurance
Dommages aux biens confiés (selon extension aux conditions particulières)	150 000 € par sinistre
Reconstitution de documents / médias confiés (selon extension aux conditions particulières)	30 000 € par sinistre

CG : conditions générales du contrat

Vos références
Contrat 10849111804



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

La présente attestation est valable du 01/07/2023 au 30/06/2024 et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Guillaume BORIE
Directeur Général Délégué





WE-CERT CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 01»

Décerné à : **SAADI Mohamed Lamne**

Sous le numéro : **C2023-SE06-016**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)	Du 04/08/2023 Au 03/08/2030
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)	Du 04/08/2023 Au 03/08/2030
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ	Du 04/08/2023 Au 03/08/2030
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 04/08/2023 Au 03/08/2030
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	Du 04/08/2023 Au 03/08/2030
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION)	Du 04/08/2023 Au 03/08/2030
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)	Du 04/08/2023 Au 03/08/2030
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	Du 04/08/2023 Au 03/08/2030
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

* Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Délivré à Thionville, le 04/08/2023

Par WE-CERT

Mme. Julie HOFFMANN - Responsable de certification



WE-CERT "Qualité Compétences" - 16 rue de Villars 57 100 THIONVILLE
Tél : 03 72 52 02 15 - mail : administratif@we-cert.com
SAS au capital de 7500 Euros - RCS de Thionville - Code APE / NAF : 7120B - SIRET 885195600021

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : [2406E0047618V](#)
Etabli le : 05/01/2024
Valable jusqu'au : 04/01/2034

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>

Aperçu non disponible

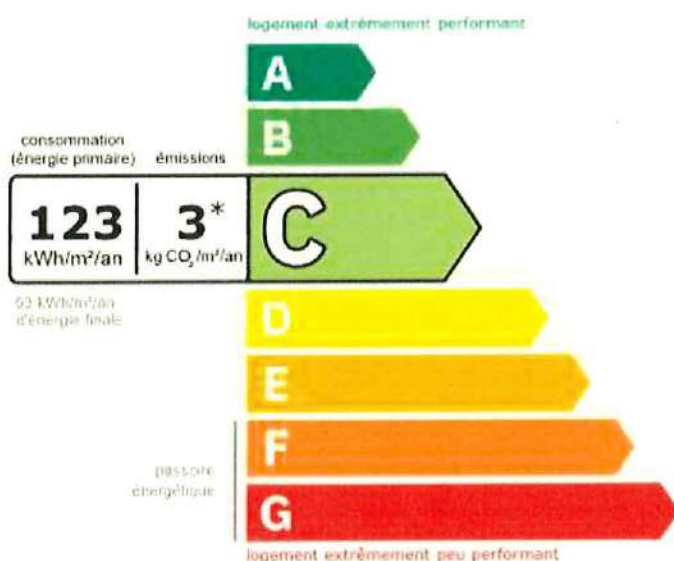


Adresse : **28 Chemin des Sablières**
06100 NICE
VILLA du MAIL - Batiment B - 4eme Etage, N° de lot: 173

Type de bien : Appartement
Année de construction : 2006 - 2012
Surface habitable : **77,61 m²**

Propriétaire : M. LE PAPE Jean Marc
Adresse : 28 Chemin des Sablières 06100 NICE

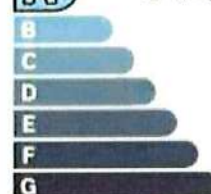
Performance énergétique et climatique



* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂

A — 3 kg CO₂/m²/an



émissions de CO₂ très importantes

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Ce logement émet 288 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1 491 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 **620 €** et **890 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

Informations diagnostiqueur

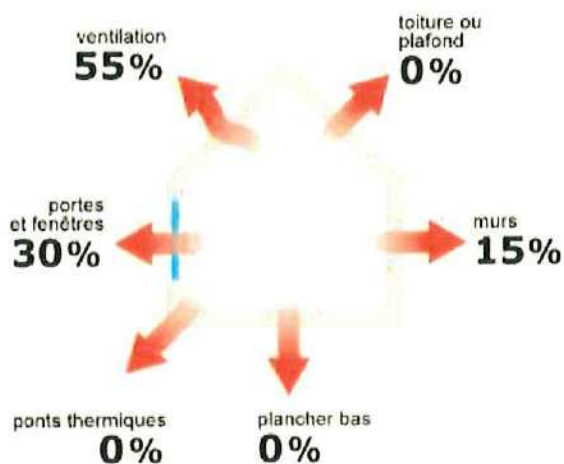
CYRIS Diagnostics Immobiliers
106 avenue de la Californie
06200 Nice
tel : 0663324966

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



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 contestation 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/>).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place

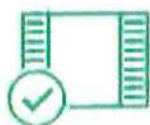


VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

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	⚡ Electrique 2 905 (1 263 é.f.)	entre 190 € et 270 €	 30 %
 eau chaude	⚡ Electrique 5 228 (2 273 é.f.)	entre 340 € et 480 €	 55 %
 refroidissement			0 %
 éclairage	⚡ Electrique 339 (147 é.f.)	entre 20 € et 40 €	 4 %
 auxiliaires	⚡ Electrique 1 079 (469 é.f.)	entre 70 € et 100 €	 11 %
énergie totale pour les usages recensés :	9 551 kWh (4 153 kWh é.f.)	entre 620 € et 890 € 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 114ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

▲ 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.

▲ 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 -29% sur votre facture **soit -92€ par an**

Astuces

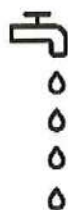
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



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 → 114ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (2-3 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

47ℓ consommés en moins par jour, c'est -18% sur votre facture **soit -90€ 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	bonne
 Plancher bas	Plancher avec ou sans remplissage donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Toiture/plafond	Plafond avec ou sans remplissage donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage Fenêtres coulissantes pvc, double vitrage Porte(s) bois opaque pleine	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Radiateur électrique NFC, NF** et NF*** (système individuel)
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 300 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
 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
 Chauffe-eau	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 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 : 400 à 600€

Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmeur, robinets thermostatique, isolation réseau)	

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 12800 à 19100€

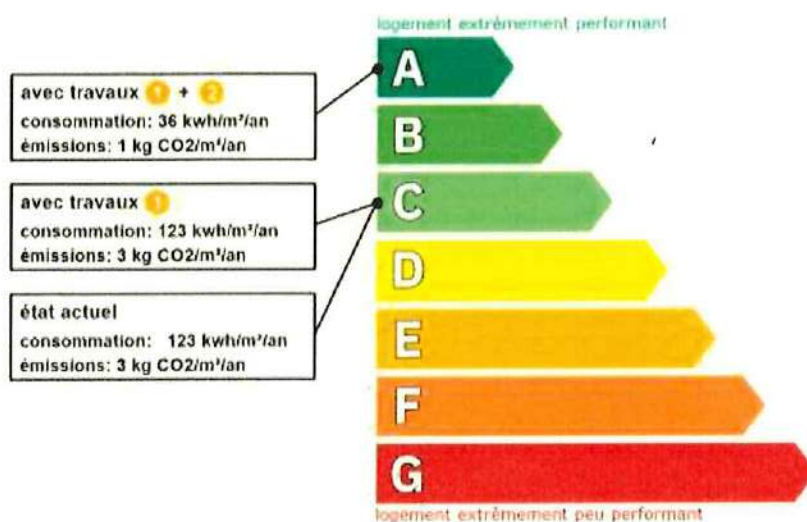
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4

Commentaires :

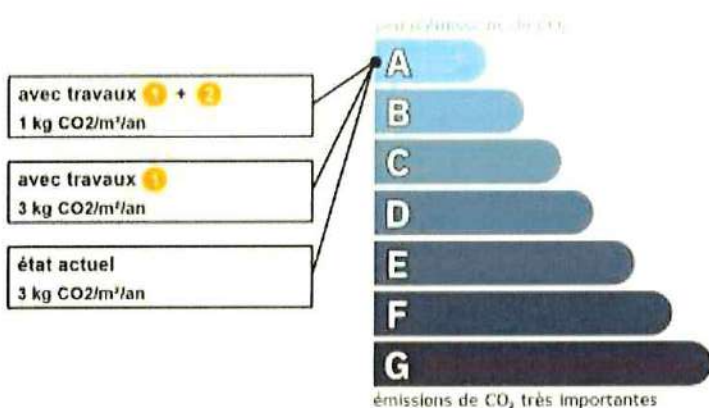
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



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 (prix d'un appel local)

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

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



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 : **0949** Néant
Date de visite du bien : **03/01/2024**
Invariant fiscal du logement : **NC**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale LX, Parcelle(s) n° 438,502,513**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

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
Diag Carrez/Boutin
Règlement de copropriété
Descriptifs des équipements collectifs - Syndic
Descriptifs des équipements individuels - Gestionnaire
Contrat entretien des équipements
Permis de construire
Etude thermique réglementaire
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	95 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	 Estimé	2006 - 2012
Surface habitable du logement	 Observé / mesuré	77,61 m²
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Est	 Observé / mesuré	10,94 m²
	 Observé / mesuré	l'extérieur
	 Observé / mesuré	Mur en béton banché
	 Observé / mesuré	25 cm
	 Observé / mesuré	inconnue
	 Valeur par défaut	2006 - 2012
	Année de construction/rénovation	

Mur 2 Nord	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	29,95 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	2006 - 2012
	Umur0 (paroi inconnue)	❌	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 3 Nord	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	2,45 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	25 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	❌	Valeur par défaut	2006 - 2012
Mur 4 Ouest	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	13,1 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	🔍	Observé / mesuré	Mur en béton banché
	Epaisseur mur	🔍	Observé / mesuré	25 cm
	Isolation	🔍	Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	❌	Valeur par défaut	2006 - 2012
Mur 5 Sud	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	14,48 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	2006 - 2012
	Umur0 (paroi inconnue)	❌	Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 6 Sud	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	15,78 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	35,91 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	6,85 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	2006 - 2012
Umur0 (paroi inconnue)	❌	Valeur par défaut	2,5 W/m².K	
Mur 7 Est	Surface du mur	🔍	Observé / mesuré	7,5 m²
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	35,91 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	6,85 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	2006 - 2012
Umur0 (paroi inconnue)	❌	Valeur par défaut	2,5 W/m².K	
Plancher	Surface de plancher bas	🔍	Observé / mesuré	77,61 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
	Année de construction/rénovation	❌	Valeur par défaut	2006 - 2012
Plafond	Surface de plancher haut	🔍	Observé / mesuré	77,61 m²

	Type de local adjacent	🔍 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	🔍 Observé / mesuré	Plafond avec ou sans remplissage
	Isolation	🔍 Observé / mesuré	inconnue
	Année de construction/rénovation	❌ Valeur par défaut	2006 - 2012
Fenêtre 1 Est	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	2,56 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Est
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air
	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
	Fenêtre 2 Ouest	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré
Placement		🔍 Observé / mesuré	Mur 4 Ouest
Orientation des baies		🔍 Observé / mesuré	Ouest
Inclinaison vitrage		🔍 Observé / mesuré	vertical
Type ouverture		🔍 Observé / mesuré	Fenêtres coulissantes
Type menuiserie		🔍 Observé / mesuré	PVC
Type de vitrage		🔍 Observé / mesuré	double vitrage
Epaisseur lame air		🔍 Observé / mesuré	12 mm
Présence couche peu émissive		🔍 Observé / mesuré	non
Gaz de remplissage		🔍 Observé / mesuré	Air
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 sous un balcon ou auvent
Avancée l (profondeur des masques proches)		🔍 Observé / mesuré	< 3 m
Type de masques lointains		🔍 Observé / mesuré	Masque non homogène
Hauteur a (°)	🔍 Observé / mesuré	0 - 15°, 15 - 30°, 15 - 30°, 15 - 30°	
Fenêtre 3 Ouest	Surface de baies	🔍 Observé / mesuré	3 m²
	Placement	🔍 Observé / mesuré	Mur 4 Ouest
	Orientation des baies	🔍 Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	🔍 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	🔍 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	🔍 Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	🔍 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	🔍 Observé / mesuré	16 mm
	Présence couche peu émissive	🔍 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	🔍 Observé / mesuré	Air
	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 sous un balcon ou auvent

	Avancée l (profondeur des masques proches)	🔍	Observé / mesuré	< 3 m
	Type de masques lointains	🔍	Observé / mesuré	Masque non homogène
	Hauteur a (°)	🔍	Observé / mesuré	0 - 15°, 15 - 30°, 15 - 30°, 15 - 30°
Porte	Surface de porte	🔍	Observé / mesuré	1,9 m²
	Placement	🔍	Observé / mesuré	Mur 6 Sud
	Type de local adjacent	🔍	Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	🔍	Observé / mesuré	35,91 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔍	Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	🔍	Observé / mesuré	6,85 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

Systemes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée	
Ventilation	Type de ventilation	🔍	Observé / mesuré	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
	Année installation	✗	Valeur par défaut	2006 - 2012
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	🔍	Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	🔍	Observé / mesuré	non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	🔍	Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Radiateur électrique NFC, NF** et NF***
	Année installation générateur	✗	Valeur par défaut	2006 - 2012
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	🔍	Observé / mesuré	Radiateur électrique NFC, NF** et NF***
	Type de chauffage	🔍	Observé / mesuré	divisé
Eau chaude sanitaire	Equipement intermittence	🔍	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
	Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue)
	Année installation générateur	✗	Valeur par défaut	2006 - 2012
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	🔍	Observé / mesuré	accumulation
Volume de stockage	🔍	Observé / mesuré	300 L	

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 relatif 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, arrêtés du 16 mars 2023 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

2406E0047618V

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

28 CHEMIN DES SABLIERES 06100 NICE

Adresse: 28 Chemin des Sablières 06100 NICE

Coordonnées GPS: 43.713695310206475,
7.245557437410453

Cadastre: LX502, LX513, LX438

Commune: NICE

Code Insee: 06088

Reference d'édition: 2542433

Date d'édition: 05/01/2024

Vendeur:

Mr LE PAPE Jean Marc

Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

271 BASIAS, 0 BASOL, 1 ICPE

SEISME : NIVEAU 4

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
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 Inondation	NON	Inondation Pailions - pays niçois	Approuvé	16/11/1999
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau ✓ Pailions - pays niçois	Approuvé	16/11/1999
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau ✓ Var (basse vallée)	Approuvé	18/04/2011
		Inondation	Approuvé	24/06/2013
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau ✓	Approuvé	24/06/2013
		Inondation Pailion	Prescrit	25/03/2020
PPR Naturels Feu de forêt	OUI	Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Pailion	Prescrit	25/03/2020
		Feu de forêt	Approuvé	06/02/2017
PPR Naturels Mouvement de terrain	NON	Mouvement de terrain	Approuvé	04/12/2008
		Mouvement de terrain Affaissements et effondrements (cavités souterraines)	Approuvé	04/12/2008
PPR Naturels Séisme	OUI	Mouvement de terrain	Approuvé	15/03/2020
PPR Naturels Séisme	OUI	Séisme	Approuvé	27/01/2019
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention 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 REFERENCES

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

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 ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

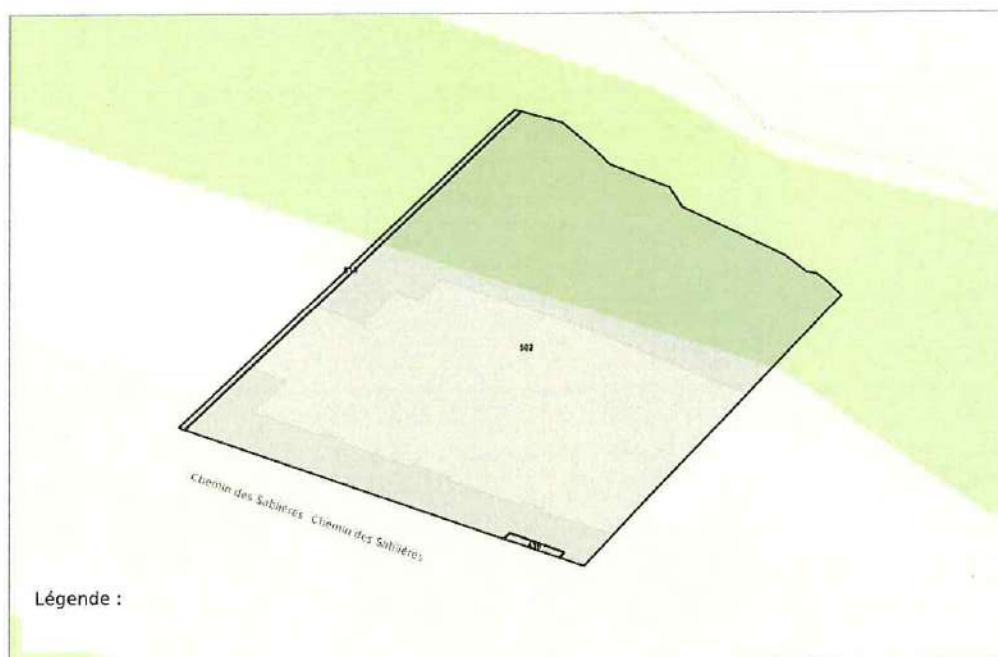
N°	AP n°2023-065/DDTM/PRNT	du	30 JUIN 2023	Mis à jour le	
Adresse de l'immeuble	28 Chemin des Sablières	Code postal ou Insee	06100	Commune	NICE
Références cadastrales :	LX502, LX513, LX438				
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)					
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N					
	prescrit	anticipé	approuvé	X	date
					06/02/2017
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :					
	inondation	crue torrentielle	remontée de nappe		avalanches
	cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique		feux de forêt
	séisme	volcan	autres	X	
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte					
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN					
				Oui	X
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés					
				Oui	Non
Situation de l'immeuble au regard du risque érosion					
> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion)					
				Oui	Non
Si oui, exposition à l'horizon des:					
				30 ans	100 ans
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 M					
	prescrit	anticipé	approuvé		date
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :					
		mouvements de terrain	autres		
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte					
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM					
				Oui	Non
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés					
				Oui	Non
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 T prescrit et non encore approuvé					
				Oui	Non
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :					
	effet toxique	effet thermique	effet de surpression		
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé					
				Oui	Non
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :					
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement					
				Oui	Non
L'immeuble est situé en zone de prescription					
				Oui	Non
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés					
				Oui	Non
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					
				Oui	Non
Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire					
L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en					
	zone 1 très faible	zone 2 faible	zone 3 modérée	zone 4 moyenne	zone 5 forte
				X	
Information relative à la pollution de sols					
> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)					
				Oui	Non
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon					
> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3					
				Oui	Non
Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)					
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:					
		zone D faible	zone C modérée	zone B forte	zone A très forte
Si oui, les nuisances sonores s'élevaient aux niveau:					
				Oui	Non
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*					
* catastrophe naturelle minière ou technologique					
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente					
	vendeur		date / lieu		acquéreur
	Mr LE PAPE Jean Marc		05/01/2024 / NICE		

Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2018.

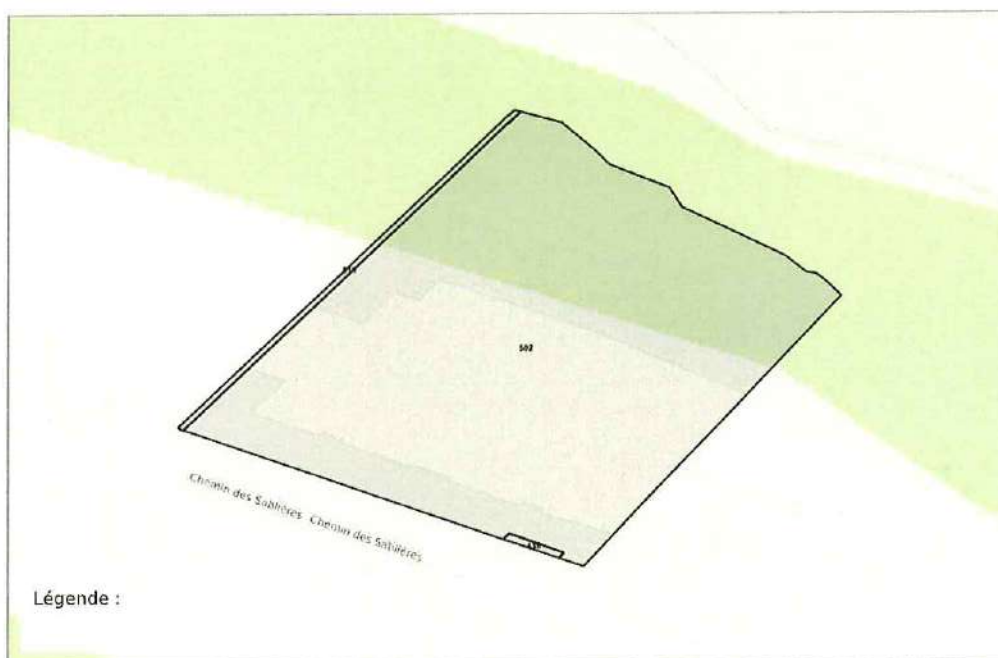
"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS

LX502 - LX513 - LX438

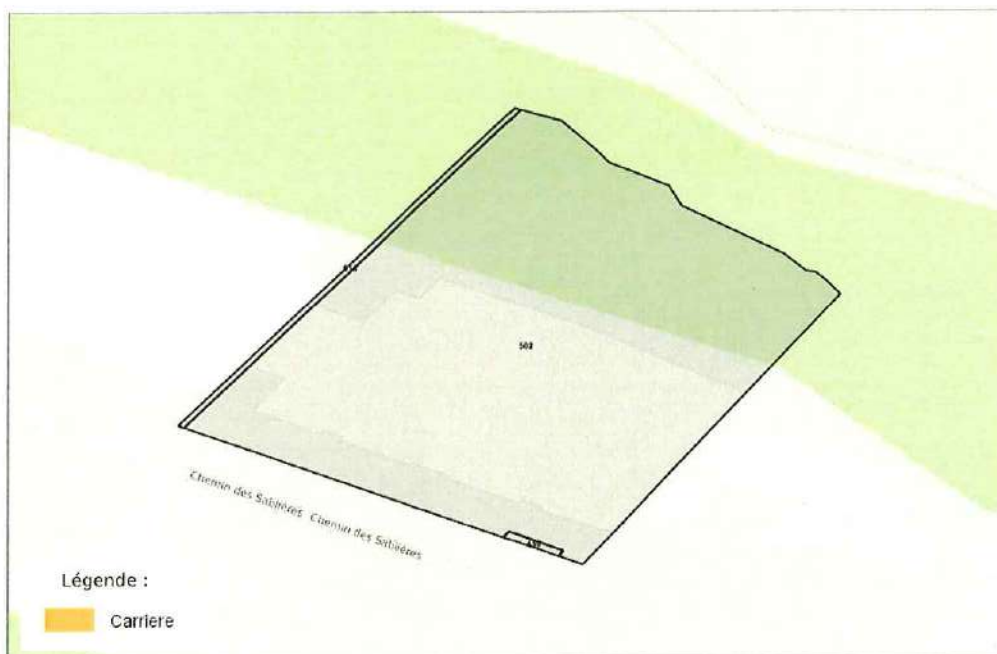
**CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS**

LX502 - LX513 - LX438

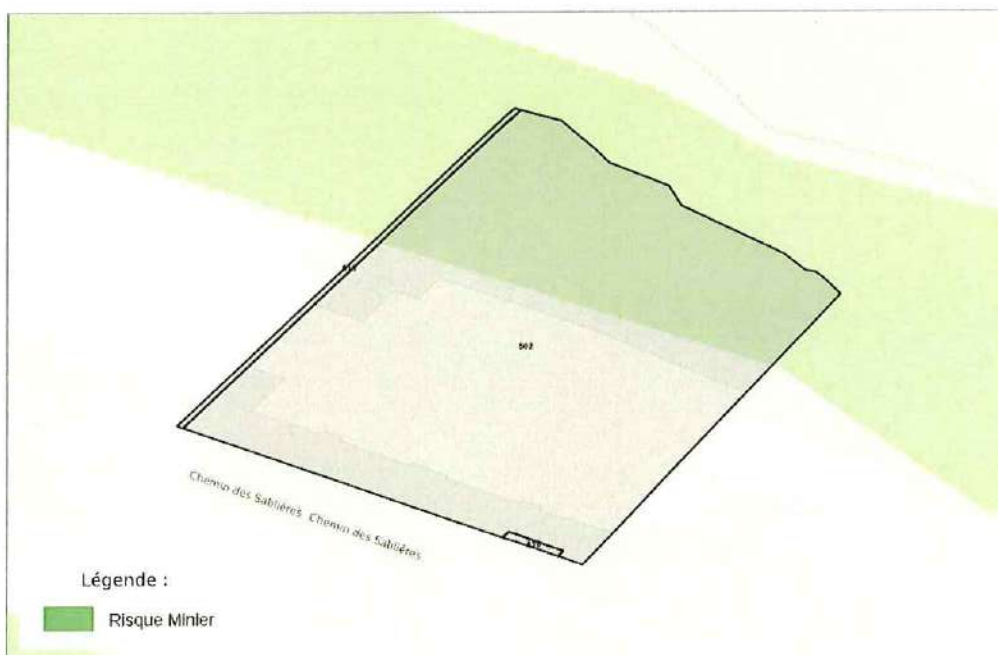


CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)

LX502 - LX513 - LX438

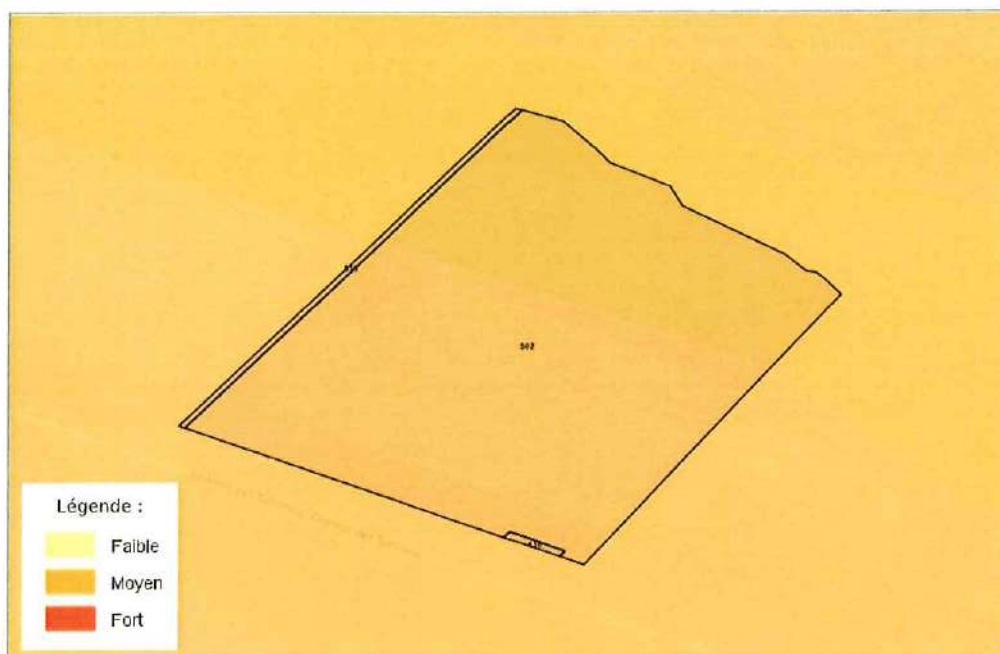
**CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)**

LX502 - LX513 - LX438

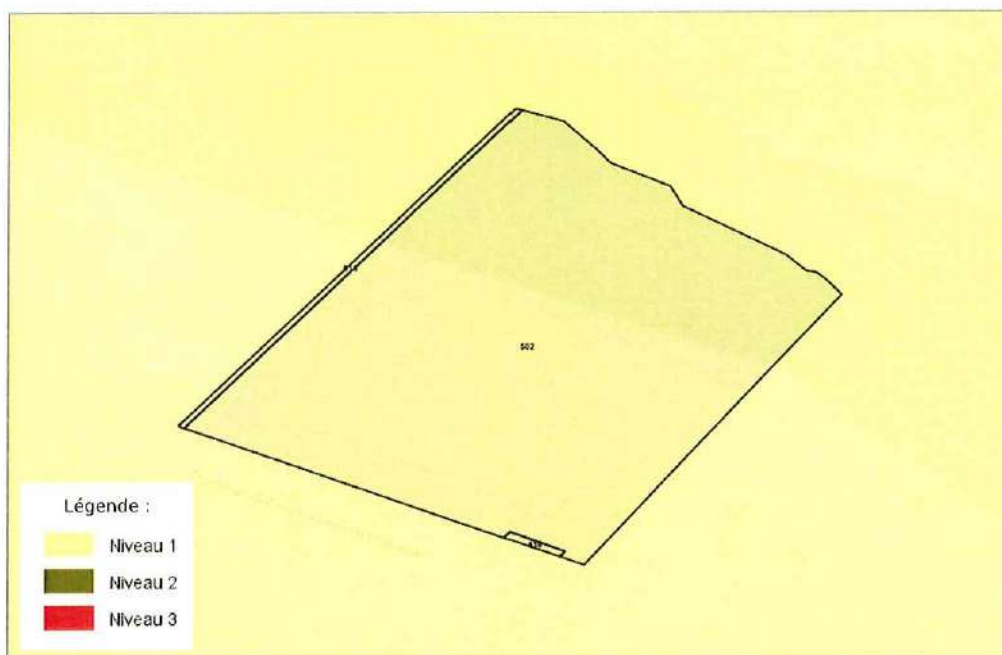


CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)

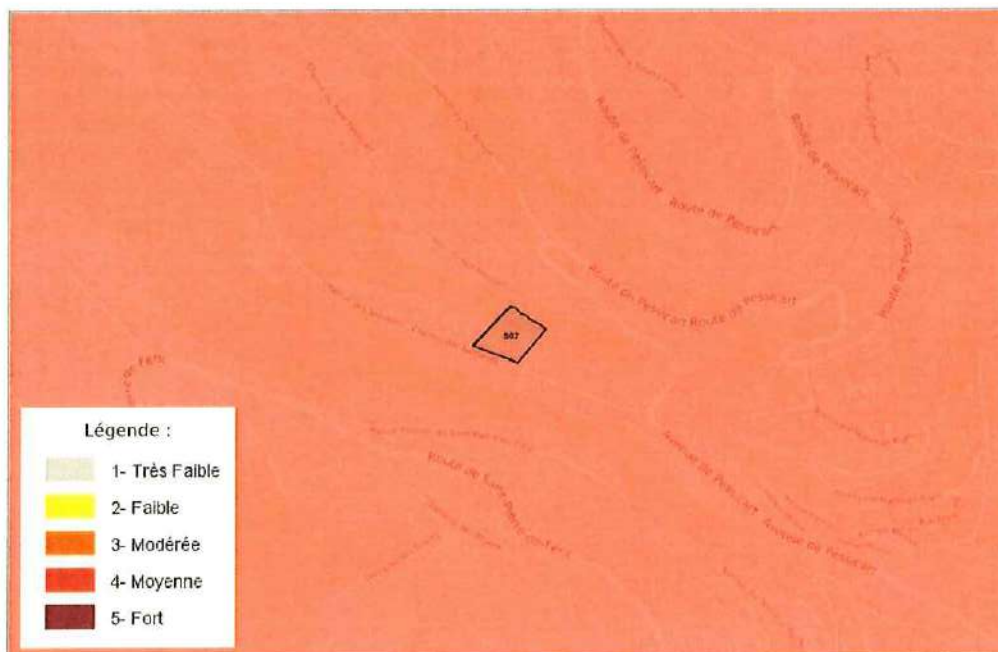
LX502 - LX513 - LX438

**RADON**

LX502 - LX513 - LX438

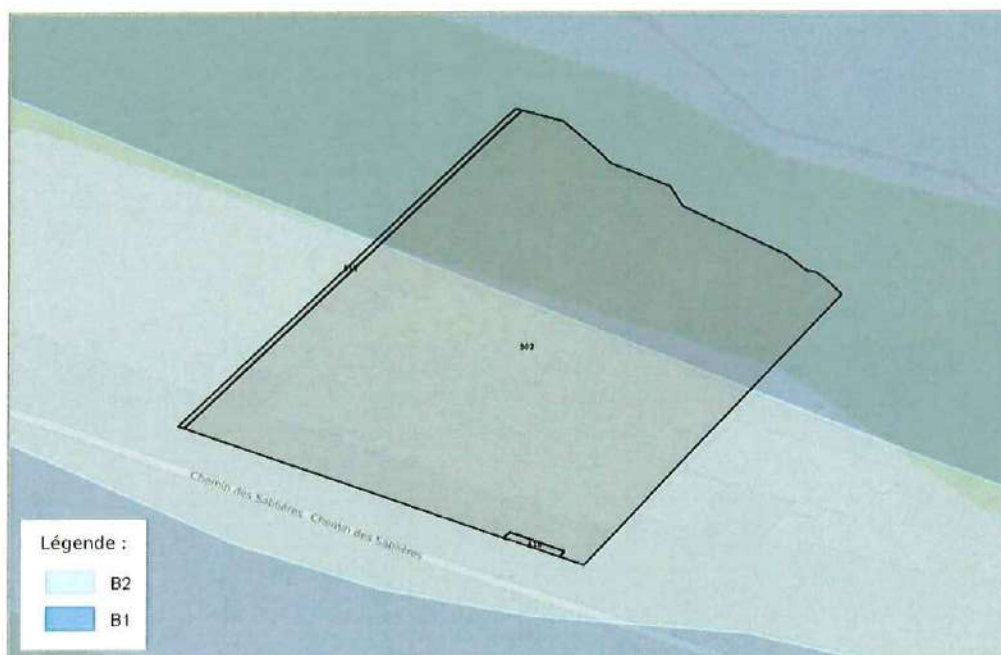


CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES

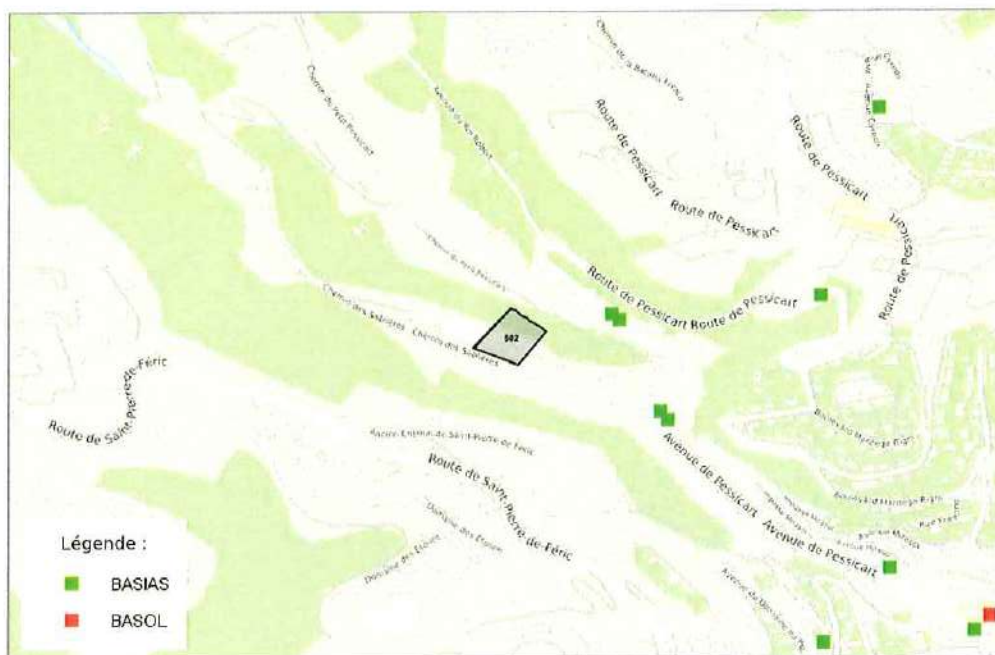


CARTOGRAPHIE FEU DE FORÊTS

LX502 - LX513 - LX438



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



CARTOGRAPHIE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

89 avenue Pessicart NICE		77 mètres
SSP3981873	ETABLISSEMENTS D'AMICO	
En arrêt	<i>Carrasserie automobile</i>	
87 avenue Pessicart de NICE		119 mètres
SSP3983298	S. A. R. L. ALUNNI ET CAROFANO	
En arrêt	<i>Atelier de polissage et dorure des métaux</i>	
62 avenue Pessicart NICE		187 mètres
SSP3981151	SNCF, DLI	
En arrêt	<i>Garage-station service</i>	
64 avenue Pessicart de NICE		228 mètres
SSP3982999	S. A. R. L. CARTOUCHERIE AZUR	
En arrêt	<i>Carrasserie automobile</i>	
142 avenue Pessicart de NICE		334 mètres
SSP3983150	SOCFRA	
En arrêt	<i>Serrurerie</i>	

La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

SSP3983019 S. A. R. L. BARROIS 121 avenue Acacias NICE	SSP3979601 Société savoyarde d'entreprise 25 route Corniche de la NICE
SSP3980097 Société SARAUD et Compagnie None rue Cafarelli NICE	SSP3980292 MAISON H. MURATORE None Chemin Patrimoine du NICE
SSP3981015 ETABLISSEMENTS BAUD ET Cie 35 Chemin Roquebillière de NICE	SSP3981539 MOBIL OIL Française None avenue Colombo NICE
SSP3981608 Société CHROMALUX 10 rue Foderé NICE	SSP3981748 Ets MAISSA ET Cie 9 Chemin Bellet NICE
SSP3982079 RUVENHORST None avenue Andréani NICE	SSP3983224 S. A. COMPAGNIE FRANÇAISE DE RAFFINAGE None route Turin de NICE
SSP3979665 S. A. PARIS-France 19 rue Escarène de l' NICE	SSP3979960 Société Anonyme des Garages du Sud-Est None Parc du Soleil NICE
SSP3980274 SARL Garage Français None avenue Acacias des - avenue des Palmiers NICE	SSP3980294 SARL Garage Français None avenue Jeanne Marlin NICE
SSP3980459 HOTEL ROYAL None Place Saluzzo, et Palais NICE	SSP3981208 S. A. R. L. BISCARRA-AUTOS None boulevard Général Louis Dellino NICE
SSP3981495 S.A.R.L MOSCHETTI Niel 6 route Marseille de NICE	SSP3981512 S.A.R.L MOSCHETTI Niel None Passage Malausséna NICE
SSP3982184 S. A. CALTEX S. A. F. None boulevard Madeleine NICE	SSP3982381 ETS JEAN GRANIDU None route Ariane de l' NICE
SSP3982507 ETS JEAN GRANIDU 127 route Marseille de NICE	SSP3982733 S. A. R. L. PACCINO ET ZOPPI None rue Gare Sud de la NICE
SSP3983276 S. C. J. KARIC None route Cimetière de l'Est du NICE	SSP3979779 Société Alpine des viandes 9 rue Croix de Marbre de la NICE
SSP3979707 Société "Bicchi de Danksza et Compagnie" 5 rue Escarène de NICE	SSP3979780 Société "Bicchi de Danksza et Compagnie" None avenue René Maurice NICE
SSP3979925 Etablissements GIORDAN Frères None boulevard Bischoffsheim NICE	SSP3979929 Etablissements GIORDAN Frères None Restaurant Belli Partido NICE
SSP3979935 Etablissements GIORDAN Frères None route Puget Thérier de NICE	SSP3980096 Etablissements GIORDAN Frères None rue Auguste Gal NICE
SSP3980486 Hôtel o' Connor None rue Congrès du NICE	SSP3981070 S.A.R.L "Station service ESSO" 71 route Marseille de NICE
SSP3981317 Société Remineuf 21 rue Ferber NICE	SSP3981546 S.A.R.L "Garage - Eldorado" 110 avenue Saint Lambert NICE
SSP3981715 Ets NOSYL None avenue Ariane de l' NICE	SSP3982697 SOCIETE AUTO-RIVIERA 115 bis route Marseille de NICE
SSP3979536 S.A. RUGGIERI None Place Bellevue - Nice NICE	SSP3980053 PROCEENS CARS None rue Henri de Cessoles NICE
SSP3980574 Société Transports Automobiles de la Riviera None Place Eglise Saint Roch de l' NICE	SSP3980588 SARL Etablissements OLIVIERI 1 boulevard Impératrice de Russie de NICE
SSP3979204 Pressing Philips None route Turin de NICE	SSP3979538 Société des établissement Frassiniet et compagnie "Teintureries Blanchisseries la méditerranée" 39 route Corniche de la NICE
SSP3980448 Commerce d'alimentation None Chemin Fabron de NICE	SSP3980652 Société L' Economique 37 Quai Pasteur NICE
SSP3982019 S. C. J. RESIDENCE SAINT ETIENNE None rue Falcon de NICE	SSP3982362 SOCIETE ANTAR PETROLES DE L'ATLANTIQUE None rue Thann de Revel NICE

SSP3982536 HOTEL LE CARLTON 3 boulevard Stalingrad NICE	SSP3979856 Société des Mines du Freyssinet 20 boulevard Impératrice de Russie NICE
SSP3979964 Succursale de Nice des Grands Magasins "Aux Galeries Lafayette" 60 Chemin Roquebillière NICE	SSP3980800 Grand Garage ARRYN 10 Chemin Caucade des NICE
SSP3980954 S.A.R.L "Les Transports Routiers" None boulevard Corbella NICE	SSP3981079 S. A. R. L. BLANCHISSERIE TEINTURERIE DE LA PINEDE None Chemin Sablières des NICE
SSP3982051 S. O. D. A. C., S.A. de la Clergerie None avenue Coteaux des NICE	SSP3983208 S. A. ANTAR PETROLES DE L'ATLANTIQUE None avenue Sainte Marguerite NICE
SSP3979666 Bâtiments et travaux public Allamano 1 boulevard Impératrice de Russie de l' NICE	SSP3981437 SOCIETE LILLE BONNIERES ET COLOMBES None route Marseille de NICE
SSP3981439 SOCIETE LILLE BONNIERES ET COLOMBES None avenue Saint Barthélémy NICE	SSP3981444 SOCIETE LILLE BONNIERES ET COLOMBES None avenue Californie de la NICE
SSP3981767 S. A. R. L. SOCIETE ALPINE DE PRODUITS INDUSTRIELS ET CHIMIQUES S. A. P. I. C. None avenue Californie de la NICE	SSP3982363 SOCIETE UNION INDUSTRIELLE DES PETROLES 75 route Marseille de NICE
SSP3982490 S. A. UNION INDUSTRIELLE DES PETROLES None avenue Trident du NICE	SSP3982593 LABORATOIRES PHAGOGENE 408 boulevard Madeleine de la NICE
SSP3979544 S. A. des Produits Chimiques du Littoral None avenue Saint Barthélémy NICE	SSP3979610 Compagnie Industrielle des pétroles None rue Roquebillière de - Nice NICE
SSP3979945 Compagnie industrielle des pétroles 14 rue Ferber NICE	SSP3980727 S. A. FRANCAISE DES AUTOMOBILES F. I. A. T. None avenue Ray du NICE
SSP3980872 Société du Garage Cynos-Arson None rue Petit Parc NICE	SSP3981234 Etablissement René Mellerio None rue Soleau NICE
SSP3981438 Société automobile du sud-est 34 boulevard Risso NICE	SSP3981612 SOCIETE TOTRA 7 avenue Mont-Alban du NICE
SSP3981931 ÉTABLISSEMENTS JEAN GRANIOU 404 boulevard Madeleine de la NICE	SSP3982088 S. A. R. L. AUTO-SPORTS 31 rue Feber NICE
SSP3982571 S. A. VITE ET BIEN 11 rue Colonel Guéde NICE	SSP3982996 LYCEE TECHNIQUE D'ÉTAT DES EUCALYPTUS 50 avenue Arbre inférieur de l' NICE
SSP3983114 SOCFRA None avenue Jean de la Fontaine NICE	SSP3983344 SOCFRA 2 avenue Général Leclerc du NICE
SSP3979795 SA Grand garage continental None route Fabron St Antoine NICE	SSP3981565 Ets DESMARAIS Frères 40 rue Louis De Coppet NICE
SSP3981914 SOCIETE COOPERATIVE AGRICOLE ET HORTICOLE DE NICE None boulevard Central NICE	SSP3983277 S. A. R. L. PALLADIUM AUTOMOBILE None Impasse Palladium NICE
SSP3983409 ETS PLASCA FER et NEW-WATT SERVICE 480 boulevard Madeleine NICE	SSP3981419 Ets JOURDAN MERLE et Compagnie None boulevard Gorbella NICE
SSP3982457 SOCICHI PERA et MORENA None route Grenoble de NICE	SSP3979799 Etablissement d'AMICO, ancien Central Garage None route Turin de NICE
SSP3980452 Compagnie méridionale des pétroles None route Puget Thénier de NICE	SSP3981283 Société "Chromage moderne Méditerranéen" None Petite avenue du Patrimoine NICE
SSP3981642 Société "le parking" None avenue Nouvelle NICE	SSP3982459 SOCIETE CIVILE (SAINTE MARIE DE L'ASSOMPTION) 87 route Levens de NICE
SSP3982570 CMP (Ex : Sangav (Ets)) (ex. Ets Levasseur) 4 bis avenue Mirabeau NICE	SSP3982990 SOCIETE CANNOSTA 36 route Marseille de NICE
SSP3980477 Compagnie des taxis Transports 76 avenue Acasias NICE	SSP3981431 Etablissement Nicedoc None Quartier Pasteur NICE
SSP3981562 ESSO STANDARD None avenue Petite avenue Boutellly NICE	SSP3981695 SOCIETE ROLLAND ET Cie None Passage Petit Parc du NICE
SSP3981956 S A SEC 34 boulevard Jean Jaurès NICE	SSP3982162 SOCIETE ELECTROLYTIQUE DU MIDI None Chemin Fusillés des NICE
SSP3982561 SOCIETE THEODORE LEFEBVRE None rue François Grosso NICE	SSP3980223 Société SOLEILLAND et AUBAMIER None rue Paul Brodon NICE
SSP3980418 DELAGE DOMINIQUE None ancien chemin de la Lanterne NICE	SSP3981022 Société générale des huiles de pétroles None Promenade Anglais des NICE
SSP3981426 Société Immobilière de La Californie None Promenade Anglais Prolongée des - California Park NICE	SSP3981510 Société Dalbera None rue Battisti NICE
SSP3981754 MOBIL OIL FRANCAISE S. A. 39 Quai Saint Jean Baptiste et rue Désiré Niel NICE	SSP3982206 SOCIETE DES PEINTURES LUNIK None route Cimetière de l'Est du NICE
SSP3982214 SOCIETE CONTE PERE ET FILS 30 rue Fontaine NICE	SSP3982303 S. A. R. L. ECLAIR PRESSING None Rond point Saint Sylvestre NICE
SSP3982383 ART ET LUMIERE None Chemin Moulins et des Jarres des NICE	SSP3982438 ART ET LUMIERE 19 route Levens de NICE
SSP3982620 SOCIETE NICOISE DE MAGASINS 105 route Marseille de NICE	SSP3982720 SOCIETE ÉTABLISSEMENTS SHAEK None Chemin Louvette de la NICE
SSP3982986 SOCIETE INTERCASSE None Chemin Sablières des NICE	SSP3983046 SOCIETE INTERCASSE None rue Henri Dunant NICE
SSP3979759 Société S. A. N. T. A. None avenue Saint Barthélémy NICE	SSP3980074 Garage CORSE None avenue Saint Joseph NICE
SSP3980398 Société Immobilière du Super Nice None boulevard Right NICE	SSP3980598 ÉTABLISSEMENTS E. PARIS 27 route Marseille de NICE
SSP3980974 Garage Hispania None avenue Cagnoli NICE	SSP3981245 Société H. De GAGLIARDI 21 Chemin Roquebillière NICE
SSP3982403 SOCIETE MOBIL OIL FRANCAISE None avenue Désambrois NICE	SSP3979970 S.A. TRANSFIX et S.A.R.L. MECANICE None avenue Saint Lambert NICE

SSP3980276 S.A. TRANSFIX et S.A.R.L. MECANICE None boulevard Pierre Solo NICE	SSP3980998 S. A. R. L. ETABLISSEMENTS ARTHUR POULZALGUE ET Cie 36 rue Louis Coppet NICE
SSP3981105 S. A. R. L. DALBERA FRERES None Chemin Château Saint Pierre du NICE	SSP3980460 S.A.R.L. Gustinelli et Trásio None Gailet, Rue NICE
SSP3981339 Société FAEMA-France None avenue Trident du NICE	SSP3981517 Société Bernardi frères None avenue Louis Génard NICE
SSP3981990 Société ALMES 135 avenue Acacias des NICE	SSP3982426 S. A. R. L. NICE PRESSING None boulevard Comte de Falicon NICE
SSP3979633 Société en Nom Collectif Seassau et Levamis None Promenade Anglais prolongée des NICE	SSP3979648 Société en Nom Collectif Seassau et Levamis None rue Jean Canavèse NICE
SSP3979904 Société La Niçoise None rue Faber NICE	SSP3980176 Société Solcliland et Aulanier None rue Paul Brodon NICE
SSP3981211 S. A. R. L. CARROSSERIE J. GARNERO 36 rue Barbéns NICE	SSP3981298 S. A. R. L. CARROSSERIE J. GARNERO None boulevard Gal Louis Delfino NICE
SSP3981710 SOCIETE DE PRODUCTION INDUSTRIELLE None Chemin Château Saint Pierre du NICE	SSP3982175 S. A. R. L. RADIO-STAR 31 Chemin Brancolar NICE
SSP3982400 SOCIETE SOVEDIS 106 boulevard Acacias des NICE	SSP3983013 Ville de Mèru (ex SA Quali Contrôle, ex Ets Tissot et Thiébaudi) None Chemin Crémot de NICE
SSP3983206 S. A. COMPAGNIE FRANCAISE DE RAFFINAGE TOTAL None route Marseille de NICE	SSP3979919 Direction générale des télécommunications None avenue Ansaldi NICE
SSP3983205 SOCIETE CIVILE LES RESIDENCES CONSTELLATIONS DE FABRONS None boulevard Ouest du NICE	SSP3979627 Société des Etablissement Michel et Compagnie 1 Chemin Roquebillière de NICE
SSP3979942 Société en Nom Collectif "COLOMBERO frères" 39 boulevard Imprétrice de Russie de F NICE	SSP3980186 COMPAGNIE INDUSTRIELLE DES PETROLES None rue Henri de Cessoles NICE
SSP3980299 COMPAGNIE INDUSTRIELLE DES PETROLES 87 rue Fontaine de la ville - Boulevard Saint Agathe NICE	SSP3980795 Société nouvelle des asphalteurs français None route Ariane NICE
SSP3981077 S.A.R.L. "Garage de France" 59 route Levens de NICE	SSP3981111 Société des Chantiers Navals MONTI 1 rue Fodéré Prolongée NICE
SSP3981279 Société Agence Havas None avenue Saint Lambert NICE	SSP3981560 CALTEX S. A. F. None rue Matéger NICE
SSP3982245 Société Texas instruments France 502 route Saint Roman de Bellef de NICE	SSP3981345 SRL Ets AUGIER 13 rue Soleau. (ex?) NICE
SSP3979608 Société de construction métallique des anciens établissement Guerre et Guet None avenue Maréchal Lyautov NICE	SSP3979641 Société de construction métallique des anciens établissement Guerre et Guet None boulevard Sainte Agathe NICE
SSP3980280 Société immobilière des garages de Cannes None rue Docteur Ardoin NICE	SSP3980287 Société Immobilière des garages de Cannes None avenue Simone NICE
SSP3980301 Société Bultet et Compagnie None avenue Ray du NICE	SSP3980429 SA Michigan Motors None boulevard Bischoffsheim NICE
SSP3980775 POMPES FUNEBRES RDBLOT None Chemin Sablières des NICE	SSP3981068 SOCIETE SHELL FRANCAISE None boulevard Carnot NICE
SSP3983254 S. A. R. L. TRANSIT AUTO None Chemin Serres des NICE	SSP3980600 Société "E. Brives et R. Pouyet" 6 boulevard Rizzo NICE
SSP3981499 Société ESSD Standard None avenue Barrigllone NICE	SSP3981720 S. A. NICOLAS 2 avenue Basquets des NICE
SSP3982424 S. A. R. L. GENERAL AUTOMOBILE 8 route Marseille de NICE	SSP3983111 S. A. R. L. VERDICO 7 rue Grebasse NICE
SSP3979554 Guerre Frères, constuction métalliques None rue Théodore de Banville NICE	SSP3979716 Société anonyme Industrielle de Chaudronnerie et Compagnie Industrielle des Pétroles 8 boulevard Impératrice de Russie NICE
SSP3980712 SARL Ets Alexis FLOUPON None Ruelle Saint Pons NICE	SSP3981072 SARL Ets Alexis FLOUPON 8 Place Riquier NICE
SSP3981327 S.A "Etablissements RUSSO Joseph" None rue Deudon NICE	SSP3981531 Société "Azui Auto" None rue Fr. Pellos NICE
SSP3982087 S. A. R. L. SOLEAU 10 rue Soleau NICE	SSP3982249 S. A. FINA France None boulevard Comte de Falicon NICE
SSP3982358 S. A. FINA France None Place Eglise de l' NICE	SSP3982619 TOTAL COMPAGNIE FRANCAISE DE RAFFINAGE None avenue Paul Arène NICE
SSP3979609 Société Kodak 13 avenue Victoire de la NICE	SSP3979909 S.A Charabot et Compagnie None avenue Cyrille Besset NICE
SSP3981819 SOCIETE ROMETTI None Chemin Moulins et des Jarres des NICE	SSP3982402 SOCIETE SHELL FRANCAISE None route Ariane de l' NICE
SSP3982473 S. A. R. L. ELECTRO-ZINGAGE None Chemin Moulin d'Eze du NICE	SSP3982628 SOCIETE DES PETROLES SHELL BERRE None rue Urfe d' NICE
SSP3982962 SOCIETE DES PETROLES SHELL BERRE None Quai Gallieni NICE	SSP3979777 Société "Meyssonier - Baumann et Baudrin" None avenue René Maurice NICE
SSP3980245 SARL Garage de l'Ouest None rue Molière NICE	SSP3980368 SARL Blanchisserie et Teinturerie du Midi None boulevard Granier NICE
SSP3980735 S.A.R.L. Mobil Métal 1 Passage Rastelli - Nice NICE	SSP3981244 ETABLISSEMENTS BENDIX None route Turin de NICE
SSP3981890 SOCIETE DE LA CARROSSERIE GOUNOD 66 Chemin Moulins des NICE	SSP3982179 S. A. R. L. SAMEF STYLE France EUROPE None Chemin Souvenir du NICE
SSP3982269 S. A. TOTAL COMPAGNIE FRANCAISE DE RAFFINAGE None avenue Joseph Raybaud NICE	SSP3982992 COOPERATIVE AGRICOLE D'ANTIBES None boulevard Jean Baptiste Véraisy NICE
SSP3983223 S. C. I. RESIDENCE VICTORIA None avenue Victoria de NICE	SSP3983387 S. A. ETS RESISTEX None Chemin Château Saint Pierre du NICE
SSP3980009 Teinturerie BINACCO-OCCHETTO None Quai Entrecasteaux d' NICE	SSP3980259 S. A. DU GARAGE DE LA CROISSETTE None avenue Simone NICE

SSP3980310 Société en nom collectif "Mars (frère) et Cotto" None route Grenoble de NICE	SSP3980455 Etablissements Emile BOUYOL None avenue Bridault, enue NICE
SSP3981065 S. A. R. L. DES ENGRAIS MEDITERRANEENS None rue Gare Sud de la NICE	SSP3982076 S. A. R. L. PROVENCE POIDS LOURDS None Place Eglise de l'Arlane de l' NICE
SSP3982244 S. A. CHROMAZUR None route Saint Pierre de Féric de NICE	SSP3982627 SOCIETE AUTOMOBILE DE PROVENCE 146 boulevard Saint Roch NICE
SSP3979620 S.A. AUTO-RIVIERA None rue Clément Roassal. - Palais de l'Industrie NICE	SSP3980273 Société en Nom Collectif VIDAL et HIRT None rue Barbéris NICE
SSP3980471 Droguerie None avenue Ariane NICE	SSP3980982 SOCIETE ROBLOT None avenue Cascade de la NICE
SSP3981125 Société "Garage du Stade" 95 boulevard Gorges du valion obscur des NICE	SSP3981584 Société générale None rue François Premier NICE
SSP3982306 S. A. R. L. VALLES ET Cie 93 avenue Cyrille Besset NICE	SSP3982742 S. A. CARLONE MAZOUT None Vallon Sabatier NICE
SSP3983384 SOCIETE SHELL 14 avenue Oliviers des NICE	SSP3979817 Agence générale des cycles et motocyclette None Chemin Roquebillière de NICE
SSP3981196 S.A.R.L. "Station service ESSO" None Chemin Sagnes des NICE	SSP3981797 SOCIETE FABRIQUE DE MEUBLES VERDOJA FRERES 54 route Marseille de NICE
SSP3981589 SOCIETE TABA ET Cie 77 route Marseille de NICE	SSP3981601 SOCIETE TABA ET Cie None Aire Saint Michel NICE
SSP3981558 Société des Hôtels Réunis 155 route Marseille de NICE	SSP3981637 S.A.R.L. SATTREM 104 boulevard Saint Roch de NICE
SSP3981702 SOCIETE ORAFLORE 54 avenue Acacias des NICE	SSP3979560 S. A. R. L. Garage Albert Ier 2 rue Croix de Marbre NICE
SSP3980151 Droguerie Parisienne None rue Lafayette NICE	SSP3980777 S.A. "les rapides de littoral" None avenue Saint Barthélémy NICE
SSP3982170 S. A. R. L. LABORATOIRES PHAGOGENE 62 Chemin Rural NICE	SSP3982549 S. A. R. L. INOPRESS TOP NET 406 boulevard Madeleine NICE
SSP3982857 S. A. R. L. JASAN None Place Fontaine du Temple NICE	SSP3980647 Compagnie Genevoise de l'industrie du gaz None rue Alphonse Guidi NICE
SSP3981257 Société Gambetta Côte d'Azur 1 Place Libération de la NICE	SSP3981595 A.DENE et Cie PELLISSANE 111 route Marseille de NICE
SSP3982326 S. A. R. L. ART ET LUMINAIRES None Chemin Canta Galet NICE	SSP3982997 S. A. R. L. ART ET LUMINAIRES 181 route Marseille de NICE
SSP3980463 Société du gaz et de l'électricité None Promenade Anglais des NICE	SSP3980674 Société LILLE BONNIERES COLOMBES 39 rue Louis de Coppel NICE
SSP3981829 SC Citroën 74 route Marseille de NICE	SSP3982698 SOCIETE AUXILIA None Chemin Mascon du NICE
SSP3980109 S.I.E.V None rue Utelle d' NICE	SSP3983079 BLANCHISSERIE - TEINTURERE DU MIDI 422 boulevard Madeleine de la NICE
SSP3981651 SOCIETE L'ELECTRO-MECANIQUE 2 rue Vieux Logis du NICE	SSP3979864 Agence PEUGEOT MUFRAGGI et SAMARTINI None avenue Lorenzi NICE
SSP3981616 SAF Caltex 113 avenue Acacias des NICE	SSP3981719 SOCIETE DELTACHIMIE None Digue Français des NICE
SSP3982379 SOCIETE ALUNNI-BAGARELLI ET PELASSY None avenue Ray du NICE	SSP3982437 S. A. EUROPCARS COTE D'AZUR 45 route Marseille de NICE
SSP3982835 S. A. R. L. TOLERIE-CARROSSERIE-AUTO None route Canta Gallet de NICE	SSP3982920 SOCIETE CYLINDRAGE DU LITTORAL None Chemin Terron de NICE
SSP3982958 GROUPE GAZIER MEDITERRANEE II POUR GAZ DE France None Digue Français des NICE	SSP3983385 ELF DISTRIBUTION S. A. None Quartier Ariane de l' NICE
SSP3979619 Société Cannoise de Matériaux, Société à Responsabilité Limitée None rue italle d' NICE	SSP3979986 SA La Provençale 39 Chemin Roquebillière de NICE
SSP3979999 SA La Provençale None Chemin Arbre de l' NICE	SSP3980014 S.A des Chaix Lympia 45 boulevard Impératrice de Russie NICE
SSP3980020 Restaurant - Huiles et Essence None route Puget-Théniers NICE	SSP3980289 LITERIE DARRAC None Promenade Anglais des NICE
SSP3980362 LITERIE DARRAC None Place Quatres Chemins des NICE	SSP3981467 Société Sncony Vacuum française None Place Dely NICE
SSP3981516 S. A. CH. MARTIN ET Cie 139 bis route Marseille de NICE	SSP3981602 Construction Caltex S.A.F None route Marseille de NICE
SSP3983076 S. A. LA MILANAISE None Place Saint Roch NICE	SSP3980334 SOCIETE DE LIQUEFACTION DE L'AIR None boulevard Pasteur NICE
SSP3980682 Société CLERISSI et TESSIERRE None rue Fossat Vincent NICE	SSP3981288 Société "Central caoutchouc" None rue Léotardi NICE
SSP3981660 S. A. R. L. FRESIA FRERES None rue Vincent Fossat NICE	SSP3982081 S. A. R. L. SOCIETE IMMOBILIERE ARIANE 60 route Ariane de l' NICE
SSP3982282 S. A. R. L. E. SEMERIE 430 boulevard Madeleine de la NICE	SSP3983087 S. A. R. L. CARROSSERIE DES CASERNES 44 avenue Cyrille Besset NICE
SSP3983255 ESSO STANDARD 53 Chemin Abbaye de Saint Pons de NICE	SSP3983258 ESSO STANDARD 51 route Marseille de NICE

**LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL**

Aucun site BASOL à moins de 500 mètres

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aéroport de Nice Côte d'Azur 06281 Nice

241 mètres

SASCA

Non Seveso

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006413115>

Préfecture : Alpes-Maritimes
 Commune : NICE

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L.125-5 du Code de l'environnement

Adresse de l'immeuble

 28 Chemin des Sablières / Parcelles: LX502 - LX513 - LX438
 06100 NICE

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe
 Cochez les cases **OUI** ou **NON**

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Mouvement de Terrain	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/06/2000	06/06/2000	06/11/2000	22/11/2000	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/11/2000	06/11/2000	19/12/2000	29/12/2000	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	05/11/2000	06/11/2000	06/03/2001	23/03/2001	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	24/11/2000	24/11/2000	29/05/2001	14/06/2001	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/11/2000	24/11/2000	29/05/2001	14/06/2001	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/08/2002	26/08/2002	17/01/2003	24/01/2003	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	31/10/2003	01/11/2003	11/05/2004	23/05/2004	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	02/12/2005	03/12/2005	05/05/2006	14/05/2006	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/07/2003	30/09/2003	24/04/2007	04/05/2007	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	05/11/2011	09/11/2011	11/06/2012	15/06/2012	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	30/09/2012	30/09/2012	10/01/2013	13/01/2013	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	07/03/2013	09/03/2013	22/10/2013	26/10/2013	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	16/01/2014	18/01/2014	31/01/2014	02/02/2014	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	16/01/2014	20/01/2014	22/04/2014	26/04/2014	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/2014	05/11/2014	29/12/2014	06/01/2015	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	09/11/2014	11/11/2014	17/02/2015	19/02/2015	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	14/11/2014	15/11/2014	05/06/2015	07/06/2015	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/10/2015	03/10/2015	07/10/2015	08/10/2015	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	03/10/2015	04/10/2015	01/02/2016	02/03/2016	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/11/2019	24/11/2019	28/11/2019	30/11/2019	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/11/2019	03/11/2019	12/12/2019	19/12/2019	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	22/11/2019	24/11/2019	27/01/2020	13/02/2020	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	01/12/2019	02/12/2019	28/04/2020	12/06/2020	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	31/10/2019	31/10/2019	14/09/2020	24/10/2020	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	02/10/2020	03/10/2020	07/10/2020	08/10/2020	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	02/10/2020	03/10/2020	07/10/2020	08/10/2020	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	31/10/2019	03/11/2019	23/11/2020	03/12/2020	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	20/12/2019	22/12/2019	17/05/2021	06/06/2021	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/02/1989	26/02/1989	12/07/1989	25/07/1989	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	25/02/1989	26/02/1989	08/01/1990	07/02/1990	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/09/1991	30/09/1991	21/09/1992	15/10/1992	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	06/10/1992	06/10/1992	04/02/1993	27/02/1993	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/10/1992	06/10/1992	04/02/1993	27/02/1993	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	10/09/1992	10/09/1992	19/03/1993	28/03/1993	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/10/1993	10/10/1993	19/10/1993	24/10/1993	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Glissement de Terrain	10/01/1994	11/01/1994	27/05/1994	10/06/1994	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	10/01/1994	11/01/1994	27/05/1994	10/06/1994	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	11/01/1996	12/01/1996	02/02/1996	14/02/1996	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	11/01/1996	12/01/1996	03/04/1996	17/04/1996	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Glissement de Terrain	24/12/1996	25/12/1996	10/08/1998	22/08/1998	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/12/1996	25/12/1996	10/08/1998	22/08/1998	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	30/09/1998	30/09/1998	21/01/1999	05/02/1999	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/01/2005	31/03/2005	18/04/2008	23/04/2008	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	02/12/2005	03/12/2005	07/10/2008	10/10/2008	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	30/11/2008	01/12/2008	18/05/2009	21/05/2009	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	13/12/2008	17/12/2008	25/06/2009	01/07/2009	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	01/01/2010	02/01/2010	10/05/2010	13/05/2010	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Je du	Indemnisation	
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	01/01/2010	02/01/2010	10/05/2010	13/05/2010	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	04/05/2010	04/05/2010	25/06/2010	26/06/2010	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	15/11/2010	15/11/2010	05/04/2011	10/04/2011	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	30/10/2010	25/12/2010	17/06/2011	22/06/2011	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	08/11/2011	08/11/2011	01/03/2012	07/03/2012	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	04/02/1983	06/02/1983	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Tempête	24/08/1983	24/08/1983	10/09/1983	11/09/1983	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Grêle	24/08/1983	24/08/1983	10/09/1983	11/09/1983	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/08/1983	24/08/1983	10/09/1983	11/09/1983	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	31/03/2022	29/09/2022	20/07/2023	07/09/2023	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.gaorismes.gouv.fr



QUE FAIRE EN CAS DE...

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :** loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds** pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR**, d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ÉLOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF :** après une première secousse, il peut y avoir des répliques



Après les secousses



SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



ÉLOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gov.fr



Rapport de l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Numéro de dossier : 0950
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016
 Date du repérage : 03/01/2024
 Heure d'arrivée : 15 h 15
 Temps passé sur site : 00 h 15

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Alpes-Maritimes**
 Adresse : **28 Chemin des Sablières**
 Commune : **06100 NICE**
 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
 **VILLA du MAIL - Sous-Sol, Lot numéro 37**
 **Section cadastrale LX, Parcelle(s) n° 438,502,513**

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

- Présence de traitements antérieurs contre les termites**
 Présence de termites dans le bâtiment
 Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 131-3 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006

Documents fournis:

..... **Néant**
 Désignation du (ou des) bâtiment(s) et périmètre de repérage :
 **Habitation (partie privative d'immeuble)**
 **Garage**
 Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :
 **Le bien est situé dans une zone soumise à un arrêté préfectoral:**
06100 NICE (Information au 16/08/2023)
Niveau d'infestation faible
Arrêté préfectoral
Liste des arrêtés
26-sept-16 - Arrêté préfectoral - N°2016-751
26-févr-02 - Arrêté préfectoral - 2002-114

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom :

Adresse :

Si le client n'est pas le

Qualité du donneur d'

Nom et prénom :

Adresse :

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **SAADI Mohamed Lamine**
 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 - 30/06/2024**
 Certification de compétence **C2023-SE06-016** délivrée par : **WE.CERT, le 04/08/2023**

Etat relatif à la présence de termites n° 0950



D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

Sous-Sol - Garage,

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Sous-Sol		
Garage	Sol - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	MurS - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Ciment	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Métal	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. - Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les kalotermes flavicollis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels réglementaires :

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

Etat relatif à la présence de termites n° 0950**G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :**

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

H. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Général	-	Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire Les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds n'ont pas été visitées par défaut d'accès

Note 1 : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

I. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.
Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Huissier

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

J. - VISA et mentions :

Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Etat relatif à la présence de termites n° 0950

*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT**
16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)*

Visite effectuée le **03/01/2024**.
Fait à **NICE**, le **03/01/2024**

Par : SAADI Mohamed Lamine



Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

COURTIER
PROTEXI ASSURANCES
 CABINET DOMBLIDES ET DE SOUYS
 293 COURS DE LA SOMME
 33800 BORDEAUX
 ☎ 05 56 92 71 77
 N°ORIAS 07 002 895 (PROTEXI ASSURANCES)
 Site ORIAS www.orias.fr



Soc par actions CYRIS DIAGNOSTICS
 IMMOBILIERS
 106 AVENUE DE LA CALIFORNIE

06200 NICE

Votre contrat

Bordeaux, le 06 Juillet 2023

Responsabilité Civile Prestataire

Diagnosticur immobilier et expert

Souscrit le 23/06/2021

Vos références

Contrat 10849111804

Votre attestation Responsabilité Civile Prestataire

AXA France IARD atteste que :

Soc par actions 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 suivantes :

-1-

Vos références

Contrat 10849111804



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
- Le contrôle périodique de l'état de conservation des Matériaux et Produits Contenant de l'Amiante (MPCA),
- 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,
- Le diagnostic Eco Prêt, Prêt à Taux Zéro, Prêt Conventionné : normes d'habitabilité
- Le diagnostic Loi Boutin, Loi Scellier, Loi Carrez,
- Le mesurage de la surface habitable, et d'habitabilité,
- La coordination SPS,
- 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)
- L'assistance administrative à la mobilisation des aides financières : montage des dossiers de demandes
- L'orientation et la mise en relation vers les dispositifs / acteurs de la rénovation
- Réalisations de bilans thermiques par infiltrométrie et/ou thermographe infrarouge
- La mesure de la perméabilité des réseaux aérauliques,
- 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 8722 : Mise en place d'un système de mesure, et réalisation des mesures de perméabilité à l'air des réseaux aérauliques,
- L'étude thermiques RT 2005/2012/2020, et bâtiments existants,
- L'Analyse du Cycle de Vie du Bâtiment (ACV)
- L'état des lieux locatifs, dont celui relatif à la conformité aux normes d'habitabilité, et dans le cadre de l'établissement d'un prêt
- L'assistance à la réception de logement

- 2 -

Vos références
Contrat 10849111804



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

La présente attestation est valable du 01/07/2023 au 30/06/2024 et ne peut engager l'assureur au delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Guillaume BORIE
Directeur Général Délégué



- 3 -

Etat relatif à la présence de termites n° 0950



Vos références

Contrat 10849111804



Nature des garanties

Nature des garanties	OPTION 1	Limites de garanties en €
Tous dommages corporels, matériel 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
Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus		1 200 000 € par année d'assurance

Autres garanties

Nature des garanties	Limites de garanties en €
Atteinte accidentelle à l'environnement (tous dommages confondus) Article 3.1 des CG	750 000 € par année d'assurance
Responsabilité civile professionnelle (tous dommages confondus)	500 000 € par année d'assurance dont 300 000 € par sinistre
Dommages immatériels non consécutifs autre que ceux visés par l'obligation d'assurance (article 3.2 des CG)	150 000 € par année d'assurance
Dommages aux biens confiés (selon extension aux conditions particulières)	150 000 € par sinistre
Reconstitution de documents / médias confiés (selon extension aux conditions particulières)	30 000 € par sinistre

CG: conditions générales du contrat

- 4 -



WE-CERT CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 01»

Décerné à : **SAADI Mohamed Lamine**

Sous le numéro : **C2023-SE06-016**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)	Du 04/08/2023 Au 03/08/2030
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)	Du 04/08/2023 Au 03/08/2030
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ	Du 04/08/2023 Au 03/08/2030
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 04/08/2023 Au 03/08/2030
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	Du 04/08/2023 Au 03/08/2030
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION)	Du 04/08/2023 Au 03/08/2030
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)	Du 04/08/2023 Au 03/08/2030
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	Du 04/08/2023 Au 03/08/2030
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

* Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Délivré à Thionville, le 04/08/2023

Par WE-CERT

Mme. Julie HOFFMANN - Responsable de certification



WE-CERT "Qualité compétences" - 16 rue de Villars - 57100 THIONVILLE
Tél : 03 72 52 02 45 - mail : admin@qualite.compertesccs.com
SAS au capital de 7500 Euros - RCS de Thionville - Code APE / NAF : 7120B N SIRET : 88951995600021



Maître Laura MORE
58 Avenue de la République
06300 NICE
V. Ref. : 2022140

Nice, le 13 Décembre 2023

DESIGNATION DU BIEN

Commune : NICE (06)
Propriétaire : LE PAPE
Acheteur : GUERY
Adresse du bien : 26, 28 chemin des Sablières
Références cadastrales : LX 438 (8 m²), LX 502 (3794 m²), LX 513 (62 m²)

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Nature des dispositions d'urbanisme applicables au bien :

La loi n° 2014-366 du 24.03.2014 dite loi ALUR supprime les COS et les tailles minimum de terrain pour bâtir dans les règlements des PLU et PSMV qui devront être modifiés afin d'intégrer cette suppression. Les autorités chargées de délivrer les autorisations d'urbanisme, en attendant cette modification, pourront écarter les règles relatives au COS et taille minimum dans l'instruction des dossiers (à noter les dispositions COS et taille de terrains subsistent en partie pour les POS).

PLU METROPOLITAIN APPROUVE LE 25.10.2019 MODIFICATION SIMPLIFIEE DU 21.10.2021 et MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 du 06.10.2022

Secteurs et zones :

- **UBb6 (partie Sud de la propriété)** : Zone urbaine correspondant à un tissu dense et continu de quartiers urbains

C.E.S. : Pour les unités foncières de moins de 4500 m² : Non réglementé.

Pour les unités foncières de 4500 m² et plus : l'emprise au sol maximale est fixée à 55%.

- **Nb (partie nord de la propriété)** : zone naturelle ou forestière correspondant aux secteurs où les extensions mesurées sont possibles

C.E.S. : non réglementé

Alignements ou réserves pour voirie :

Vu le PLU, l'immeuble respecte l'alignement des voies.

Prescriptions particulières :

- Terrain classé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer pour partie de la propriété en Nb

Servitudes publiques :

Servitude de protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.

Servitude aéronautique (hors zone de dégagement).

Risques naturels (PPR mouvements de terrain approuvé le 16.03.2020) :

Partie Nord des parcelles 502 et 513 en zone rouge de risque fort où l'ampleur des phénomènes qui se manifestent ne permet pas de réaliser de parades à l'échelle des unités foncières concernées (risque d'éboulement poudingue et de ravinement)

Partie centrale des parcelles 502 et 513 en zone bleue de risque modéré où des ouvrages de protection peuvent être réalisés afin de supprimer ou réduire fortement le phénomène naturel dangereux (risque d'éboulement poudingue et de ravinement)

Surplus des parcelles 502, 513 et totalité de la parcelle 438 en zone blanche, zone de précaution non directement exposée aux risques ou exposée à des degrés faibles mais où des constructions, des ouvrages, des aménagements ou des exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles pourraient aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux (2° du II de l'article L.562-1 du code de l'environnement).

Risques naturels (aléas de submersion marine selon porter à connaissance du 23.01.2015) :

Hors cartographie

Risques naturels d'incendies de forêt (PPR approuvé le 07.02.2017 modifié le 02.02.2021) :

Partie Nord des parcelles 502, 513 en zone B1 de risque modéré, surplus de la copropriété en zone B2 de risque faible.

Risques naturels de Séismes (PPR approuvé le 28.01.2019) :

Partie Nord des parcelles 502, 513 en zone B4 de rocher avec effet de site topographique, surplus en zone B0 de rocher sans effet de site topographique

DROIT DE PREEMPTION

- Propriété inscrite dans un espace naturel sensible, mais non située, à ce titre, dans une zone de préemption du département
- Immeuble inscrit pour sa partie en zone UBB6 dans le champ d'application du Droit de Préemption Urbain non étendu aux cessions ou aliénations visées à l'article L 211 4 du code de l'urbanisme (DPU simple)
- La propriété n'est pas dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat (pas de droit de préemption au titre de l'article L 214-1 du Code de l'Urbanisme-décret 2007-1827 du 26.12.07)
- Propriété non inscrite dans une Z.A.D.

OBSERVATIONS

- Copropriété partiellement comprise dans le périmètre de mixité sociale (pour les programmes de logements dont la surface de plancher est supérieure à 1500m², 30% minimum de la surface de plancher de ces programmes, destinée au logement doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale).

A l'intérieur de ce périmètre, une partie des logements locatifs sociaux exigés, pourra être remplacée par des logements en accession sociale.

- Toute opération immobilière destinée à la production de logements et réalisée dans un périmètre de mixité sociale dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1000m² est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum en T1 (hors sous-destination hébergement)

- Copropriété partiellement dans le périmètre vélo correspondant à une zone où l'usage du vélo est facilité (cf dispositions générales du PLU pour les modalités et obligations réglementaires)
- Normes de stationnement (secteur à l'extérieur du corridor de transports en commun) qui correspond au reste du territoire (cf dispositions générales du PLU pour les modalités et obligations réglementaires)
- Trame verte : Partie de la copropriété en zone Nb en zone 3 Enjeu écologique secondaire. Ce sont des espaces moins fonctionnels situés en périphérie des zones 1 et 2, pour lesquels ils assurent un rôle de tampon pour limiter la pression anthropique sur ces zones à enjeux écologiques plus forte. Leur préservation est importante car ils sont utilisés par la faune en complément et permettent de maintenir une naturalité des zones 1 et 2



Digitally signed by
CERVANTES
DN: cn=CERVANTES,
o=SAS BIGAZZI-
URBALEX,
ou=URBANISME,
email=v.cervantes@bi
gazzi-urbalex.fr, c=FR
Date: 2023.12.13
15:29:23 +01'00'

Nice, le 13 Décembre 2023

**DOCUMENT ANNEXE
NICE**

Références cadastrales : LX 438 (8 m²), LX 502 (3794 m²), LX 513 (62 m²)

1 - La commune de NICE se situe en zone de sismicité moyenne, zone de sismicité 4 (décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique).

2 - La commune de NICE est intégrée au périmètre défini à l'arrêté préfectoral du 26.02.02 instituant une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

3 - L'ensemble du département est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb - Arrêté préfectoral du 20.12.00 concernant notamment les logements construits avant le 1er janvier 1948.

4 - La commune a délibéré en vue d'instaurer la taxe forfaitaire en vertu de l'article 26 de la Loi ENL - art. 1529 et 1379 II du CGI.

5 - La commune de NICE est classée en zone 1 - zone à potentiel radon faible - Arrêté préfectoral du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français

6 - La commune ne fait pas partie de la liste des communes carencées au titre de la loi SRU..

LÉGENDE

	Limites de commune
	Zonage réglementaire PLUm U, A, N et AU
	Plan de Sauvageards et de Mise en Valeur (PSMV de Nice)
	Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation "Eco Vallée" (décret du 7 mars 2008)

RISQUES ET NUISANCES
 Plan de Prévention des Risques naturels et technologiques
 PPR représentés à titre indicatif, à reporter aux Servitudes et Usages Publique

	Risques majeurs liés aux PPR
	Risques modérés liés aux PPR

AUTRES

	Zone de tirants
	Aléinement de plus de 2m de hauteur interdit sur une profondeur de 20m en bordure de voie
	Zone de protection des tunnels
	Enveloppe potentielle du PAC Submersion Marine
	Zone de protection des nappes alluviales
	Zones de Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Nice Côte d'Azur (avec indication de la zone)

EMPRISE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

	Marges de recul en entée de ville : traitement d'une zone de recul de 6m de profondeur
	Marges de recul en bordure de voie
	Marges de recul paysagère
	Marges de recul en bordure de limite séparative
	Limites d'implantation des constructions au-dessus du sol
	Limites d'implantation des constructions
	Implantation obligatoire des bâtiments
	Alignement directionnel
	Transparences visuelles à ménager
	Sens préférentiel des fatigues
	Dispositions architecturales particulières
	Règle de recul des derniers niveaux

* Lorsque les hauteurs ne sont pas indiquées au plan de zonage, se référer au règlement de la zone concernée.

** Lorsque les hauteurs ne sont pas indiquées au plan de zonage, se référer à l'Annexe Patrimoine - contenance des lots réglementaires. (même page 4)

*** Les périmètres de "secteurs de plan masse" énoncent des réglementations en trois dimensions : plus précises inscrites au plan de plans spécifiques disponibles dans le dossier de PLUm. (même page 5)

Notes : les tracés des servitudes d'utilité publique ainsi que les tracés des servitudes de protection des nappes alluviales (P 151-152 et P 151-153 du code de l'urbanisme) sont pas affichés sur le présent plan. Ces tracés sont accessibles sur les plans situés en annexe du dossier de PLUm.

MIXITE SOCIALE

	Emplacement réservé pour mixité sociale**
	Périmètre de mixité sociale**

COMMERCES

	Linéaires commerciaux à protéger
	Secteur de diversité commerciale au titre du L151-16 du CU
	Commerces repérés au titre du L151-16 du CU
	Commerce, artisanat, entrepôt ou équipements d'intérêt collectif et services publics imposés en raz-de-chaussée sur 60% de la largeur de façade sur voie

DEPLACEMENTS DOUX

	Limite d'implantation des ouvrages aériens de cheminement
	Piste cyclable existante, à créer ou à conserver
	Cheminement piéton existant, à créer ou à conserver

PATRIMOINE

	Espaces boisés classés
	Périmètre soumis à un cahier de prescriptions architecturales
	Espace de protection des vallons
	Espaces paysagers des bords de voie
	Espaces verts de transition
	Restanques à protéger, à créer
	Espace Vert identifié
	Jardin d'intérêt Majeur
	Éléments de paysage à créer
	Éléments de paysage à protéger
	Secteur de protection des zones humides
	Élément remarquable linéaire à protéger

Dégagement de vue avec indication de la pente

Origine de la prescription vue

Servitude de vue

Cône de prescription de vue

Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'enseignement, de santé et d'action sociale

Constructions traditionnelles ou habitations existantes**

Patrimoine bâti remarquable**

Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation touristique

Patrimoine naturel**

Alignement d'arbres à créer ou à protéger

Dispositions particulières pour les hauteurs

Ordonnance ou discipline d'architecture d'ensemble

SPECIFICITE REGLEMENTAIRE REPORTEE AU PLAN DE ZONAGE

	Immeuble dont la surélévation est admise sous conditions
	Périmètre de hauteur minimale des constructions*
	Périmètre de hauteur maximale des constructions*
	Périmètre d'emprise au sol maximale et/ou d'espaces verts exigés
	Périmètre soumis à spécificité réglementaire indiquée au règlement

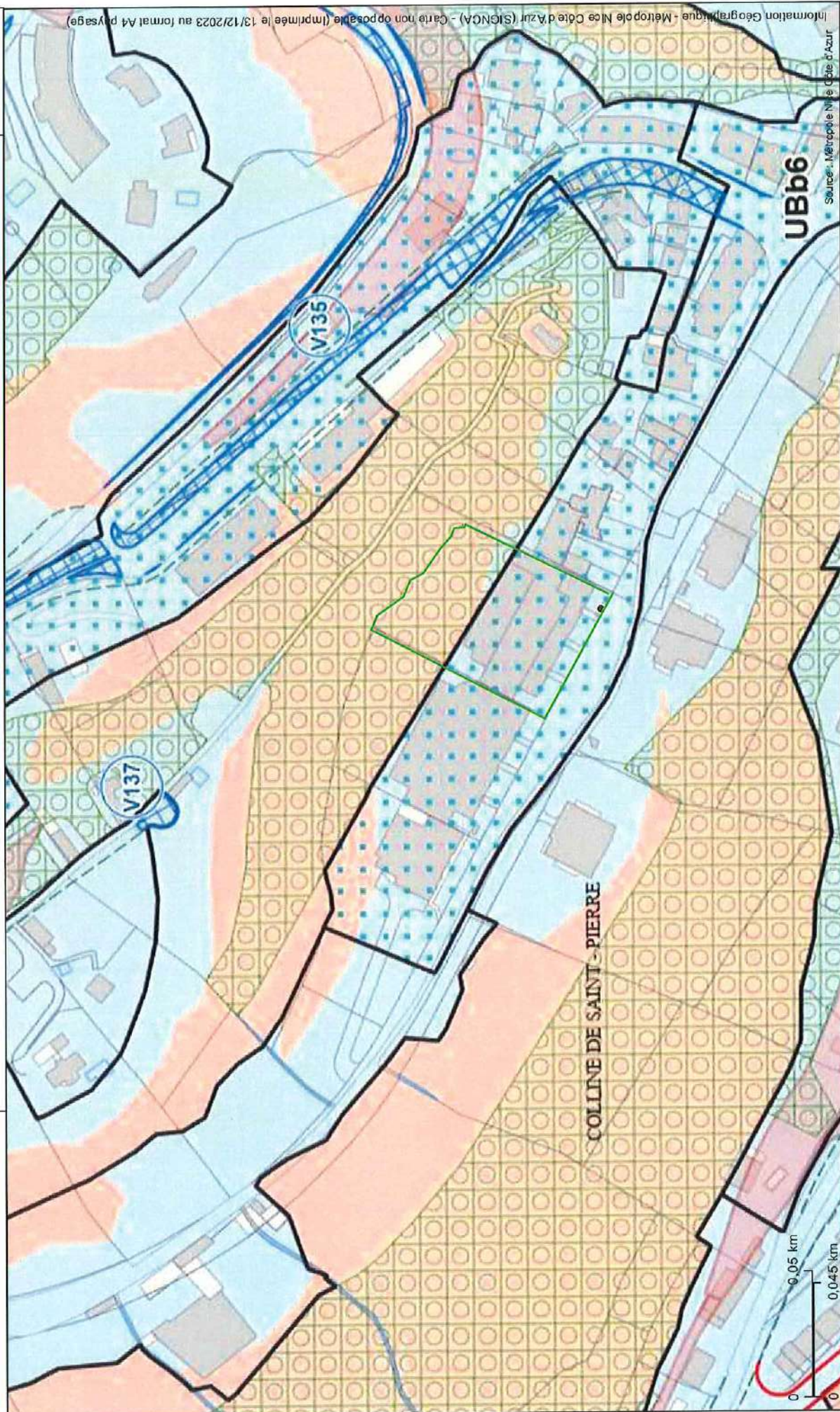
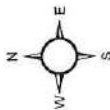
AUTRES REGLEMENTATIONS

	Secteurs de plan masse***
	Secteurs dans lesquels la délivrance de l'autorisation peut être subordonnée à la démolition des bâtiments existants
	Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

PLU METROPOLITAIN - Commune de NICE

1:2 000



Information Géographique - Métropole Nice Côte d'Azur (SIGNCA) - Carte non opposable (Imprimée le 13/12/2023 au format A4 paysage) Source : Métropole Nice Côte d'Azur

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
NICE

Section : LX
Feuille : 000 LX 01

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

Date d'édition : 13/12/2023
(fuseau horaire de Paris)

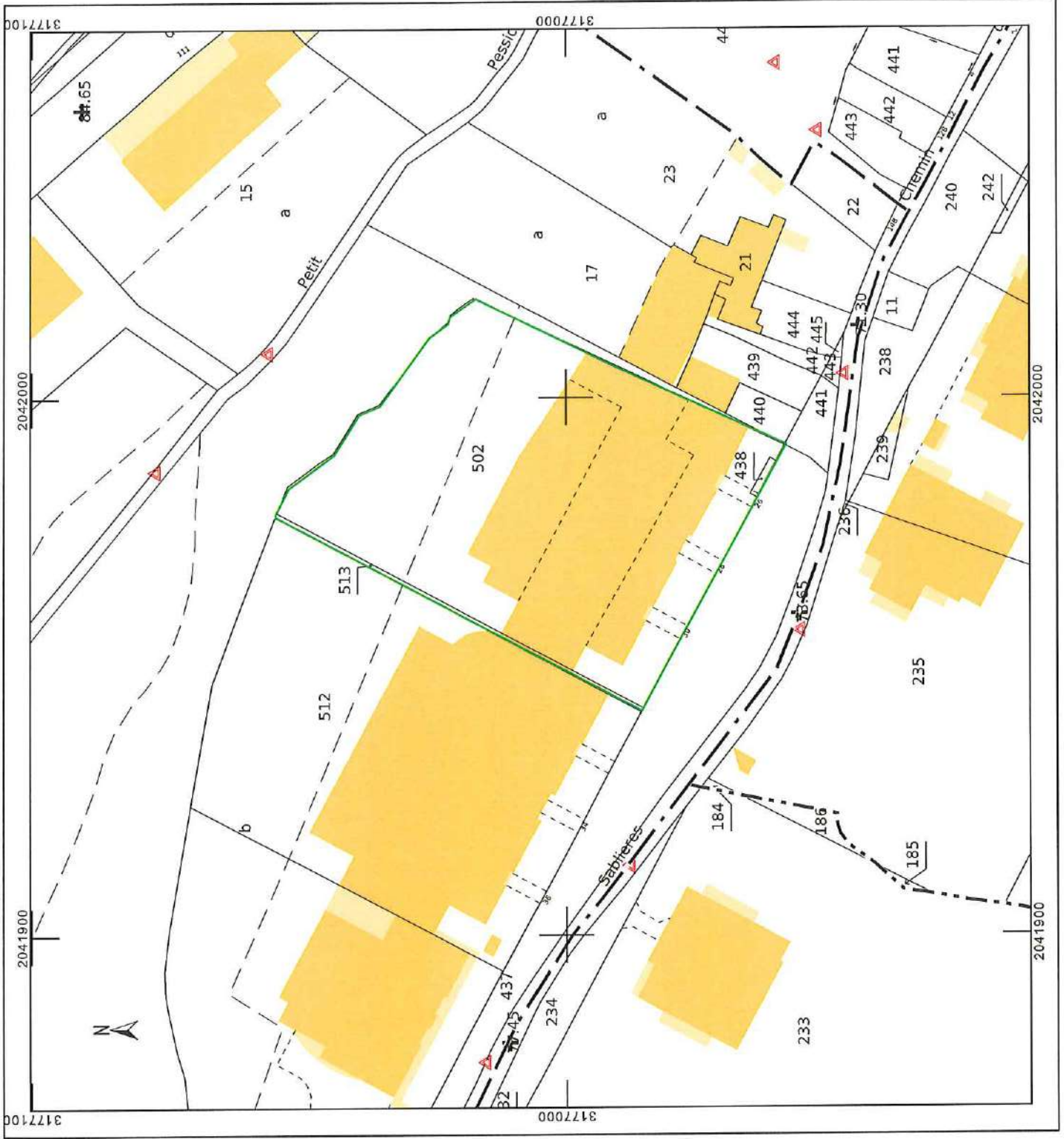
Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :

Nice
Centre des Finances Publiques de Nice Cadefi 22, rue
Joseph Cacciari 06172
06172 NICE
tél. 04-92-09-46-10 -fax -
cdfi.nice@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques



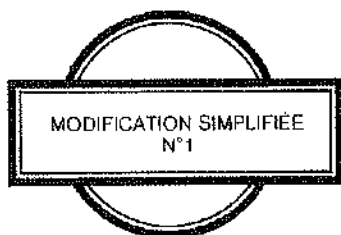
Métropole Nice Côte d'Azur
DGAMADD - Direction Mobilité Aménagement et
Développement Durable



Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT & DE PROGRAMMATION

OAP thématique



PLUm APPROUVE	25 10 2019
MISE A DISPOSITION	15 03 2021 au 15 04 2021
APPROBATION EN CONSEIL MÉTROPOLITAIN	21/10/2021



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP COLLINES



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

Direction générale de l'urbanisme, de l'équipement et de l'environnement

Direction de l'aménagement et de l'équipement

Service PLUm Azur

INTRODUCTION

Depuis 2014, la Ville de Nice s'est inscrite dans une démarche de valorisation patrimoniale en candidatant auprès de l'UNESCO pour l'inscription de la Promenade des Anglais et d'une partie du Centre Ville sur la liste du patrimoine mondial.

Cette démarche longue et exigeante tend à révéler le caractère exceptionnel du patrimoine urbain, marqué par une richesse et une diversité uniques, qui sont le reflet de l'attractivité touristique de Nice à travers les siècles.

Cette attractivité qui a constitué le cœur de l'économie niçoise pendant plus de deux cents ans s'explique à travers une situation géographique exceptionnelle où l'alliance de la mer, la montagne et de la douceur du climat a attiré les premiers touristes, dès le XVIII^e siècle.

Si le patrimoine architectural niçois est au cœur de la candidature à l'UNESCO, l'écrin naturel dans lequel il s'inscrit en est également un élément constitutif.

Très tôt, les collines niçoises, décor naturel de la Promenade, subissent une pression immobilière qui fragilise progressivement leur richesse bâtie et paysagère. En effet, l'implantation d'opérations immobilières majoritairement résidentielles, importantes en nombre et en volume, précipitent la dénaturation de ce paysage collinaire pourtant constitutif de l'identité culturelle niçoise.

Tout comme la démarche de la Mission UNESCO est aujourd'hui soutenue par la mise en œuvre d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) dont le périmètre en cours d'élaboration intégrera la Promenade des Anglais et les quartiers la jouxtant au nord, liés au tourisme hivernal et estival, il semble pertinent de développer une vision sur le secteur collinaire, ce dernier faisant également partie de la réflexion portée par la Mission UNESCO.

Le champ d'application de cette OAP couvre les collines ouest de Nice et s'applique dans le périmètre schématisé en partie D. du présent document. (pour plus de précisions sur ce périmètre, se référer à la planche graphique du Règlement)

La présente OAP a pour objectif de répondre à cette démarche, et de garantir le respect de cette richesse bâtie et paysagère en valorisant la qualité des constructions et de leur implantation dans les collines, au-delà de leur seul nombre et densité. Sans brider les opérations immobilières, il s'agit de mettre en œuvre un urbanisme de projet, concerté et intégré au contexte unique dans lequel il s'inscrit, en vue de le valoriser et de garantir son maintien.

Ainsi, la présente OAP développe des principes architecturaux, paysagers et urbains, en adéquation avec l'identité des collines, dans une logique de compatibilité des projets.

DIAGNOSTIC, ENJEUX ET OBJECTIFS : valoriser l'identité du grand paysage et préserver les collines niçoises

Enjeux et objectifs

Le mitage urbain et la densification non maîtrisée de ce secteur pourtant essentiel à la valorisation globale du paysage niçois entrent en contradiction avec la démarche UNESCO.

Bien que protectrices, les règles du PLU ne prennent pas en compte la fragilité de ce contexte, et ne sont pas en mesure d'empêcher les opérations immobilières totalement désolidarisées du territoire, qui participent à sa dénaturation à travers la construction de masses très compactes, occupant de façon plutôt sévère le paysage et niant ses particularités.

En parallèle, cette dégradation progressive de l'identité collinaire est renforcée par des problématiques d'accessibilité et d'aménagement accentuées par un relief très contraint.

L'application de la présente OAP sur les collines permettra de répondre à l'ensemble de ces enjeux en favorisant une requalification du territoire par le paysage.

Ainsi, elle invite les porteurs de projet à considérer le paysage comme sujet à part entière en renouant avec la relation de co-visibilité qualitative entre collines et cordon littoral.

Le paysage devient servant ET servi : le projet s'ancre dans une reconquête du cadre de vue qui favorisera le cadre de vie et s'inscrit dans la ville paysage de demain.

Périmètre d'application

Le périmètre d'application de cette OAP englobe les collines niçoises appartenant à la zone tampon définie dans le cadre de la candidature UNESCO, de façon à protéger l'écrin naturel dans lequel la ville dans son ensemble s'est bâtie.

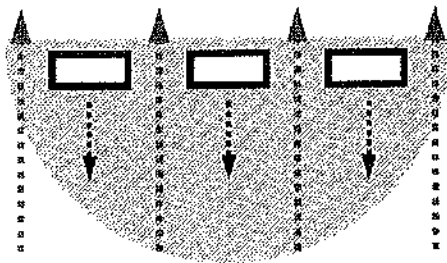
Sur ce périmètre, l'OAP définit une stratégie globale et positive, couvrant l'ensemble du territoire, quel qu'en soit le zonage, contribuant ainsi à valoriser son caractère unique et singulier.

ORIENTATIONS

L'OAP permet de rapprocher le pétitionnaire de l'instructeur afin de comprendre les objectifs et la subtilité des intentions publiques dans le but de continuer l'aménagement des collines à travers un projet partagé de paysage, et donc de trouver un terrain commun de projet.

La présente OAP a pour objectif de favoriser les éléments suivants, afin de privilégier une intégration optimale du projet immobilier dans le paysage collinaire :

- la proportion juste
- la compacité poreuse
- l'ancrage opportun
- la participation du végétal domestique au paysage



Avec la prise en compte de ces quatre éléments de contexte, le paysage passe du statut de paysage servant à celui de paysage servi, puisqu'il est entièrement intégré.

OUTILS A METTRE EN OEUVRE

Afin de répondre à ces enjeux, les prescriptions de cette OAP suivent trois angles de lecture énumérées ci-dessous, et s'appliquent aux projets dans une perspective de compatibilité, qui invite les porteurs de projet à engager le dialogue avec la puissance publique :

A > le rapport du projet à la parcelle et au grand paysage

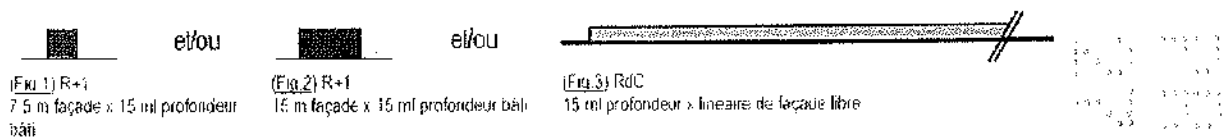
B > le rapport au sol

C > le rapport à l'espace public

Au-delà de la restriction et la la préservation, les dispositifs développés ci-dessous permettent un développement territorial raisonné tout en renouant avec la dimension de projet.

A. Le rapport à la parcelle au service du grand paysage (quelles que soient les hauteurs imposées au PLUM) :

> LA PROPORTION JUSTE (position frontale et perpendiculaire aux courbes de niveaux)



Afin de privilégier l'insertion du bâti dans le paysage, et de garantir la mise en œuvre d'opérations intégrées à leur contexte, les porteurs de projets chercheront à développer des volumes dont les proportions sont en adéquation avec le paysage. Ces proportions répondront au principe suivant :

- le développement de plots aux proportions de 1/1 ou 1/2 sera privilégié. Ainsi, pour un volume en R+1 (hauteur de 7,5m), la largeur et la profondeur du bâtiment seront égales à 7,5 m ou à 15 m par exemple. Si la hauteur est limitée à 9 m, ces gabarits seront égaux à 9 ou 18 m.

B. Le rapport au sol :

> LA COMPACTE POREUSE :

L'intégration de bâtiments massifs, empêchant les percées visuelles sur les collines dénature le paysage et contribue à sa perte de qualité.

Sans pour autant favoriser son mitage, il s'agit d'appliquer des règles de porosité permettant au paysage de maintenir sa place au sein des projets, à travers un jeu de vides et de pleins qui suive le profil des restanques, et garantisse une densité réfléchie.

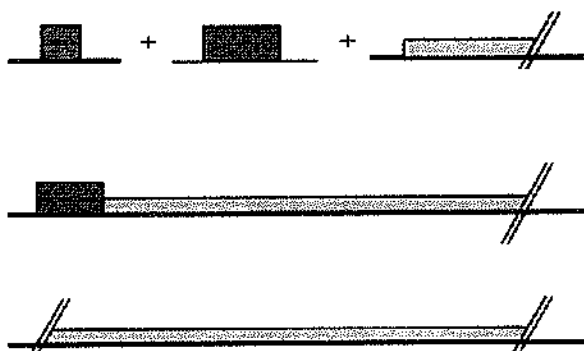
Deux scénarios d'implantation sont ici privilégiés :

• Un module R+1 par terrain d'assiette objet du permis de construire

Lorsque l'unité foncière développe un module en R+1, ce dernier suivra les règles de proportionnalité émises ci-dessus. Au-delà des gabarits induits par ces règles, le module pourra être accolé à un module développé en R. (fig.3)

Aucune règle de proportionnalité ne s'applique à ce module développé en R, mais sa longueur ne pourra dépasser 50 ml environ. Au-delà, une porosité de 10 ml minimum devra être positionnée dans le linéaire.

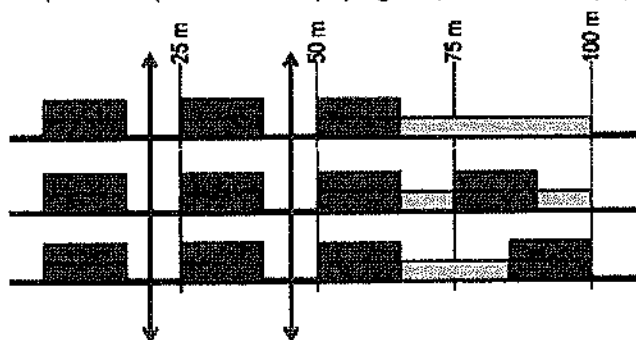
Au-delà de R+1, ou dans le cas où une des constructions est supérieure à R+1, la percée paysagère sera toujours supérieure à 15 ml de large environ.

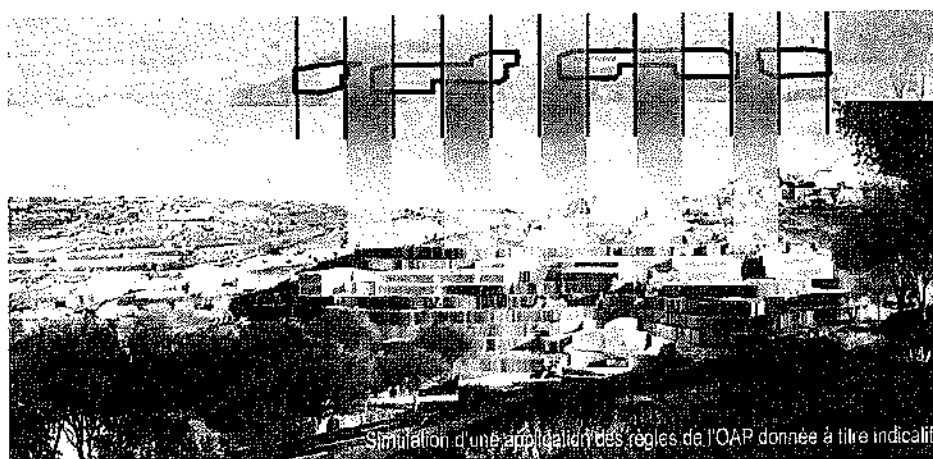


Plusieurs modules par terrain d'assiette, objet du permis de construire

Si le porteur de projet souhaite développer plusieurs modules sur son unité foncière, il devra respecter les orientations cumulatives suivantes, en plus des règles de proportionnalité développées ci-dessus :

- 1- Les modules R+1 ne pourront être accolés : ils devront être distants d'au moins 10 m environ. La longueur totale d'un bâti ne pourra pas dépasser 50 ml.
- 2- Un module en R peut être accolé à un module R+1
- 3- La longueur globale du bâti ne peut excéder 50 ml. Au-delà de 50 ml, une percée de 10 ml non construite est demandée.
- 4- Les porosités (ou traversées paysagères) devront être paysagées.



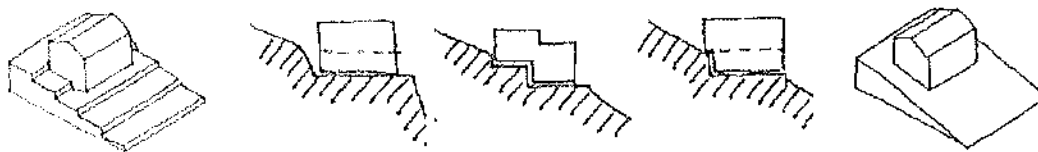


> L'ANCRAGE OPPORTUN

Le respect de la topographie des collines est essentiel à la préservation du paysage. L'implantation des projets doit donc suivre la pente, et s'y attacher de façon opportune, dans le respect du dénivelé.

- S'ajuster aux restanques / accompagner la pente

En s'ajustant aux restanques, le projet s'inscrit dans le paysage qu'il contribue à façonner. La limitation des déblais et des remblais au stricte nécessaire est essentielle à cette intégration contextualisée du projet, tels que présentés dans les schémas ci-dessous



La masse bâtie du projet doit accompagner la pente. La mise en œuvre de murs de soutènement ou de pilotis démesurés contribue à nier le relief collinaire : l'objet est posé, sans être intégré.

Pour chaque construction, la hauteur totale de ces ouvrages (murs de soutènement ou pilotis) ne pourra pas excéder 1/3 de la hauteur totale du bâti autorisée (soit la hauteur frontale du projet).

Dans le cas d'un parking en sous-sol, un seul niveau est préconisé.

Il sera préconisé une gestion économique des déblais, avec un redéploiement sur site des terres excavées

C. Le rapport espace public / espace privé :

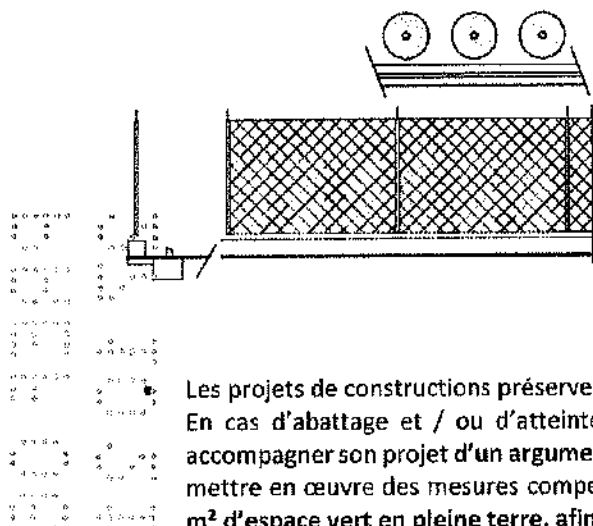
> LA PARTICIPATION DU VEGETAL DOMESTIQUE AU PAYSAGE

La forte végétalisation des parcelles privées participe à la grande qualité paysagère des collines. Ainsi, parce qu'il perçoit la prégnance du végétal développé chez les uns ou les autres, depuis l'espace public, l'utilisateur bénéficie de cette grande qualité paysagère.

Dans ce contexte, il est essentiel que les opérations immobilières développent un projet paysagé de qualité, marqué par la présence de sujets de haute futaie à terme, caractéristique des essences spécifiques et locales liées à l'identité collinaire, et par un traitement particulièrement soigné et végétalisé des interfaces entre espace public et espace privé.

De cette manière, le paysage sera perçu depuis la rue, composant ainsi un territoire de l'urbanité.

- Les clôtures devront être ajourées et doublées d'une haie végétale afin que le végétal de l'espace privé participe de l'agrément de l'espace public



Les projets de constructions préserveront au maximum la végétation présente sur la parcelle. En cas d'abattage et / ou d'atteinte à la qualité végétale du site, le pétitionnaire devra accompagner son projet d'un argumentaire précis et étayé. En outre, le commanditaire devra mettre en œuvre des mesures compensatoires, en replantant 1 sujet de haute futaie par 25 m² d'espace vert en pleine terre, afin de redonner une densité végétale au site.

- De façon générale, les futures constructions se développant dans les secteurs objets de la présente OAP devront se distinguer par une présence végétale importante et travaillée, dont la cohérence avec le tissu existant et l'intégration paysagère auront été soignées.

LEXIQUE (NON EXHAUSTIF)

- **Le Site Patrimonial Remarquable (SPR)** est une servitude d'utilité publique ayant pour objet de « promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces »
- **Echelle** : rapport mathématique entre les proportions (ci-dessus) et le corps humain
- **Hauteur frontale** : voir la définition proposée dans le lexique annexé au règlement du PLUM
- **Module** : unité de base, construite, délimitant des proportions
- **Paysage** : « Partie de territoire telle que perçue par les populations et dont le caractère résulte de facteurs naturels et/ou culturels et de leurs interrelations » (article 1 de la Convention européenne du paysage de Florence- Italie)
- **Proportion** : rapport mathématique entre les dimensions d'un bâti
- **Secteur** : (ou cluster) désigne une unité urbaine, un bloc urbain ou paysager dont les activités sont homogènes.
- **Traversée paysagère** : Espace dégagé entre des reliefs, des masses végétales ou des masses bâties et permettant au regard de se prolonger dans le lointain.
 - *Dans les parcs, percée de faible dimension aux lisières curvilignes, parfois dominée par le feuillage de grands arbres pour procurer un effet de lumière au travers du couvert forestier.*
 - Par extension, une trouée paysagère permet le prolongement du regard, la sensation du paysage mais non la possibilité physique du parcours.
- **Zone tampon (au sens de l'UNESCO)** : Une zone tampon contribue à fournir un degré supplémentaire de protection à un bien du patrimoine mondial. Pour Nice, cette zone correspond à ce qui est en covisibilité avec le bien et qui contribue à sa valeur universelle exceptionnelle. La zone tampon s'étend donc de la mer aux sommets des collines qui entourent le bien. La protection de l'aspect naturel de cette zone et du patrimoine de villégiature qui s'y trouve, sont essentiels pour préserver l'intégrité et l'authenticité du bien.
- Le **"bien"** candidat à l'inscription sur la Liste du patrimoine mondial : à Nice, le bien proposé est un ensemble urbain de plus de 500 hectares, né de la villégiature au XVIIIe siècle. Sa valeur universelle exceptionnelle repose sur le fait qu'il témoigne d'échanges cosmopolites très importants, qu'il représente un modèle unique d'ensemble patrimonial exclusivement dédié à la villégiature durant plus de deux siècles, et par son importance dans l'œuvre d'Henri Matisse.

PÉRIMÈTRE



0 4 0 0 0 0
0 5
0 6
+ 0

0 1 0 0 0 0
0 2
0 3
- 0 0 0 0

0 0 0 2 4 0
0 0 0 0 0 0
0 1 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 0 0
0 1 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0

0 0 0 0 0 0
0 1 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0
0 0 0 0 0 0

ZONE N Espaces naturels.

Sous-zone - Nb

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans les pièces annexes du PLU métropolitain.

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.2.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.2.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.2 ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint Jeannet : tout changement de destination est interdit, notamment le changement d'habitation en commerces et activités de service ou en autres activités secondaire ou tertiaires.

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans les pièces annexes du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques figurant aux pièces annexes du PLUm, selon le risque faible, modéré ou fort.

1.2.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du dossier de PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux dispositions et aux conditions d'isolation acoustique fixées par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé, figurant aux pièces annexes du PLUm.

1.2.3 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

1.2.4 Dans toute la zone :

- Les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation,
- Les annexes aux habitations à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 15 m² et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions légères et installations légères à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière ;
- les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage par un triangle vert en habitation à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Le changement de destination des constructions repérées au plan de zonage par un triangle orange, à condition qu'il soit destiné aux refuges ;
- Les constructions et installations (y compris les changements de destination) destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
 - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - o de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

Spécificité(s) locale(s) :

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les communes du Haut-Pays : les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole pastorale, dans la limite de 30 m² de surface de plancher.
- Aspremont, Colomars, et Saint-Blaise : les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et que la Surface de Plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m².
- Beaulieu-sur-Mer et Falicon : les serres et les extensions des cimetières à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Cagnes-sur-Mer : les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition :
 - o de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et 75m² supplémentaires,
 - o que la Surface de Plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 250 m².
- Colomars, Saint-Jeannet, Saint-Jean-Cap-Ferrat et Saint-Laurent-du-Var : les piscines à condition qu'elles soient liées à la construction principale et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La Gaude : les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 60m² de surface de plancher créée.
- Saint-Etienne-de-Tinée et Saint-Martin-Vesubie : Les extensions mesurées des constructions existantes sont autorisées, sauf dispositions contraires liées aux risques d'inondation, et à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 50 m² supplémentaires.

- Saint-Jeannet et Saint-Laurent-du-Var : les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 15% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm, et que la Surface de Plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m².
- Saint-Sauveur-sur-Tinée : les constructions appartenant à la sous-destination « équipements sportifs » sont autorisées dans la limite de 30 m² de surface de plancher.
- Valdeblore : dans le périmètre de l'emplacement réservé E08 reporté au plan de zonage, les aires de stationnement à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Vence : les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition d'être liés et nécessaires aux équipements et activités de protection animale de type refuge, fourrière ;
 - o Les constructions destinées à l'habitat à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 100m² et qu'elles soient nécessaires au gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cap d'Ail et Beaulieu-sur-Mer : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.

Spécificité(s) locale(s) :

- Beaulieu-sur-Mer : En outre la hauteur frontale maximale est fixée à 7 m. La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale si la distance entre ces deux murs et le pied de la façade la plus basse de la construction est inférieure à 4 m. deux exceptions à cette règle : les murs de soutènement ne sont pas pris en compte quand :
 - o leur hauteur est inférieure à 2 m ;
 - o ils bordent une voie extérieure au terrain concerné.
- Castagniers, Eze, La Roquette-sur-Var et Vence : en outre, la hauteur frontale est limitée à 9 mètres.
- Colomars : En outre, la hauteur frontale est limitée à 10 m et à 12 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Rimplas : En outre la hauteur frontale est limitée à 9,50 m à l'égout et à 11 m au faitage.
- Saint-Jeannet : la hauteur à l'égout est limitée à 3,5 m, la hauteur frontale à 5 m.
- Saint-Martin-du-Var : La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.
- Villefranche-sur-Mer : La hauteur frontale maximale est égale à 7 m.

Exception(s) :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

2.1.3 Implantation des constructions**2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m comptée à partir de la limite de l'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s) :

- Pour les communes du Haut Pays : non réglementé.
- Beaulieu-sur-Mer : L'implantation des garages est non réglementée le long des voies publiques et de toutes les routes métropolitaines (RM).
- La Trinité : Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 20 mètres de l'Autoroute A 8. Cette règle ne s'applique pas pour les unités foncières situées en dessous de l'Autoroute.
- Levens : les murs de soutènement de remblais auront un recul minimum du double de leur hauteur
- Nice :
 - o Toutefois, sur les constructions repérées sur les documents graphiques par une trame de cercles évidés, il ne sera pas fait application de la marge de recul réglementaire (marge non graphique) visée à l'alinéa ci-dessus, le bâtiment pourra s'implanter en bordure de voie ;
 - o Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - les accès s'ils sont limités au strict minimum et leurs dalles de couverture à condition qu'elles soient plantées ;
 - les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant ;
 - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
 - une aire de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée, devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation ;
 - o A toutes les marges de recul s'ajoute, en ce qui concerne les volumes habitables des constructions à usage d'habitation, un retrait minimum de :
 - 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8 ;
 - 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8 ;
 - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation ;
 - o Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Exception(s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m comptée à partir de la limite de l'emprise publique de l'autoroute A8 et de ses bretelles de raccordement. Cette disposition ne s'applique pas pour la commune de La Trinité.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.

- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s) :

- Pour les communes du Haut Pays : non réglementé.
- Beaulieu-sur-Mer : les constructions destinées aux garages peuvent s'implanter sur les limites séparatives.
- Levens : les murs de soutènement de remblais auront un recul minimum du double de leur hauteur.
- Nice :
 - o Tout bâtiment doit s'implanter à 5 m minimum des limites séparatives ;
 - o Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - les accès à condition qu'ils soient limités au strict minimum ;
 - les murs de soutènement ;
 - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
 - les escaliers de secours à réaliser sur un bâtiment existant ;
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
 - les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation ;
 - les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure en empiètement de 20 cm maximum.

Exception(s) :

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (figurant au document n°4 des pièces réglementaires du PLUm) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.

2.2.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale. La rénovation des granges traditionnelles devra être effectuée avec les matériaux d'origine.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et bioclimatique : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer : Les dispositions de l'article 2.2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.2.2 Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Les voies internes doivent épouser le terrain naturel et éviter de s'inscrire dans la direction de la plus grande pente sur des linéaires importants. Elles doivent être implantées de manière à limiter l'impact sur le site et le paysage.

Spécificité(s) locale(s) :

- Beaulieu-sur-Mer : les objets mobiliers autorisés doivent être implantés discrètement, posés sur le sol ou ancrés superficiellement au sol et avoir un caractère réversible.
- Saint-Martin-du-Var : les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation. Les remblais sont interdits.
- Cap d'Ail : Dans une bande de 20 mètres, représentée graphiquement sur le plan de zonage, à compter de la limite de la voie ou de l'emprise publique, sur la moyenne et la basse corniche, une règle d'ordonnancement urbain est créée. A l'intérieur de cette bande, le linéaire de la façade des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres de longueur.

2.2.3 Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

2.2.4 Annexes et locaux techniques

Les annexes doivent être intégrées au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les murs et toitures des ajouts et constructions annexes doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

Spécificité(s) locale(s) :

- La Trinité : aucun cabanon en bois n'est autorisé.

2.2.5 Façades

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Spécificité(s) locale(s) :

- La Trinité : les bâtiments agricoles en bardage métallique sont interdits.

2.2.6 Toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées et doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Elles peuvent être végétalisées au moyen de succulentes résistantes au climat local.

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne), les matériaux de couvertures doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions existantes et de l'environnement bâti. Les toitures pourront notamment être couvertes de bardeaux de mélèze, réalisées en bacs acier pré-laqué... Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

Spécificité(s) locale(s) :

- Aspremont : Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'intégration à la toiture. Les terrasses tropéziennes sont interdites.
- Beaulieu-sur-Mer : Les pergolas et les piscines en toiture sont interdites.
- Cagnes-sur-Mer : les ombrières situées sur les places de stationnement seront constituées exclusivement de matériaux végétaux.

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique démontrée dans le cas de réhabilitation.

Spécificité(s) locale(s) :

- Beaulieu-sur-Mer : Dans le cas des constructions de style contemporain, les ouvertures pourront ne pas revêtir l'aspect du bâti traditionnel et être plus larges que hautes, si l'architecture du projet s'y prête.

2.2.8 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface ainsi que pour les murs de clôtures. Les couleurs vives sont réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface.

Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés. Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édifices doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

Spécificité(s) locale(s) :

- Nice :
 - o Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, les antennes de téléphonie mobile et leurs armoires techniques, les édifices techniques, les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, les relais pour les communications téléphoniques, les antennes paraboliques à condition de n'être pas visibles des voies publiques ainsi que les antennes de téléphone mobile et leurs armoires techniques sont autorisées. Toutefois, ces installations sont interdites sur les bâtiments protégés ou présentant un caractère architectural intéressant.
 - o Les aires de stationnement aménagées sur terrasse ou sur dalle doivent être couvertes par des pergolas.
- Saint-Etienne-de-Tinée : les superstructures au-delà du plan de toiture sont interdites à l'exclusion des souches de cheminées. Les superstructures et édifices seront limités à une hauteur de 0.50 m au-dessus de l'égout du toit.

2.2.10 Murs de soutènement :

En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte aucun mur de restanque ne peut être supprimé ou modifié ; il peut toutefois être restauré ou reconstruit à l'identique. Ce sont les constructions et aménagements qui doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. L'altimétrie des murs ou planches ne peut être modifiée.

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les talus et murs de soutènement à créer devront être mis en harmonie avec le modelé et l'aspect du relief préexistant.

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m², formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : en outre, la hauteur des murs de soutènement est fixée à 3.50 m sans remblais et 1.50 m avec remblais.

- La Trinité : les murs de soutènement seront limités à 1.50 m.

2.2.11 Clôtures :

L'ensemble des clôtures situées dans les zones naturelles du territoire métropolitain doivent intégrer des ouvertures et des aspérités et permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les dispositions relatives au dimensionnement et traitement architectural des clôtures sont déclinées dans les paragraphes suivants ainsi que dans le cahier de prescriptions architecturales. En cas de disposition contraire, les dispositions du cahier de prescriptions architecturales s'appliquent.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- soit d'une haie vive d'essence locale ;
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 50 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies.

Spécificité(s) locale(s) :

- Levens : les murs bahut sont proscrits.
- Nice : les clôtures sont limitées à 2.50m. Ces dispositions ne concernent pas les équipements publics.
- Saint-Laurent-du-Var : Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur terrain voisin...), des clôtures pleines pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère. Elles devront être arborées et ne pas dépasser 2m de hauteur.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non réglementé.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, 80% des espaces verts doivent être en pleine terre en continuité avec les éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

Spécificité(s) locale(s) :

- Beaulieu-sur-Mer : les espaces verts de pleine terre doivent représenter 80% du terrain d'assiette.
- Cagnes-sur-Mer : Sur le plan de zonage ont été définis des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (article R123-1-5 du code de l'urbanisme) correspondant à des secteurs non aedificandi le long de corridors écologiques de la TVB dont la restauration, l'entretien sont nécessaires pour un bon fonctionnement hydraulique et à la préservation de la biodiversité.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires à l'activité agricole pastorale.

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la

continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large. Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage ou installation nécessaire à l'activité agricole et pastorale, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement : toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Spécificité(s) locale(s) :

- Eau potable :
 - o La-Roquette-sur-Var, Rimplas, Roquebillière : non réglementé.
 - o Beaulieu-sur-Mer, Bonson, Cap d'Ail, Colomars, Eze, Falicon, La Trinité, Nice, Saint-André-de-la-Roche, Saint Jean Cap Ferrat, Saint Blaise, Saint Martin du Var, Saint Jeannet : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
 - o Villefranche-sur-Mer et Valdeblore : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; Installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement de la propriété devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Métropolitain et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur dans le secteur du projet. Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.



ZONE UB Extension des centres urbains - quartiers denses continus.

Sous-zone – UBb

CETTE SOUS-ZONE COMPREND LES SECTEURS UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 et UBb9

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans les pièces annexes du PLU métropolitain.

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.2.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.2.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles non admises sous conditions par l'article 1.2 ;
- Les commerces de gros ;
- Les industries ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 1.2 ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 1.2 ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article 1.2 ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

Spécificité(s) locale(s)

- A Nice, en bordure de la place Masséna :
 - o En outre, les constructions dont la destination commerce, hôtel ou équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée d'immeuble et en façade,

- est inférieure à 60% de la longueur de la façade sur voie. Cette interdiction s'applique uniquement aux façades de plus de 15 m de longueur ;
- o En outre, en rez-de-chaussée, les constructions à destination de commerces liées aux services bancaires ou d'assurance.

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans les pièces annexes du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques, figurant dans les pièces annexes du PLUm, selon le risque faible, modéré ou fort.

1.2.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux dispositions et aux conditions d'isolation acoustique fixées par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé, figurant dans les pièces annexes du PLUm.

1.2.3 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

1.2.4 Dans toute la zone :

- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.
- Dans le secteur UBb2 : Dans le recul induit sur la Promenade des Anglais, les constructions en sous-sol sont autorisées à condition d'être liées à l'activité hôtelière.
- Dans le périmètre SR4 reporté au plan de zonage, 30% au moins de la surface de plancher totale doit être destinée à de l'artisanat, du commerce de détail ou des bureaux.
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes.
- Sauf dans le périmètre de l'A.V.A.P où elles demeurent interdites, les exploitations agricoles nouvelles, à condition que les constructions soient destinées :
 - o aux serres,
 - o aux bâtiments d'exploitations.
- La modification et l'extension des ICPE si l'activité est de même nature que celles de l'installation existante ;
- Les ICPE lorsqu'elles sont liées :

- Soit aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Soit au stationnement des véhicules ;
- Soit aux activités artisanales ou commerciales.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée en pièce n°7 du PLUm.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Toute opération immobilière produisant plus de 4 logements est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum de T1.

Sont exclus de cette disposition les programmes relevant de la sous-destination « hébergement ».

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Au sein de la trame de points mauves reportée au plan de zonage, en rez-de-chaussée d'immeuble et en façade sur voie ou espace ouverts à la circulation publique : les constructions devront être destinées, pour au moins 60% de la largeur de leur façade sur voie, au commerce, ou à l'artisanat, ou la fonction d'entrepôt, ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Cette prescription s'applique uniquement aux façades sur voie de plus de 20 m de longueur, sauf dans le secteur UBb9 où elle s'applique uniquement aux façades de plus de 15m de longueur.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Le rez-de-chaussée des constructions devra avoir une hauteur au minimum égale à 3,20 mètres de sol fini à sol fini.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Pour les unités foncières de moins de 4500 m² : Non règlementé.

Pour les unités foncières de 4500 m² et plus : l'emprise au sol maximale est fixée à 55%.

Dans le périmètre SR 16 reporté au plan de zonage, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions dont plus de la moitié de la surface du rez-de-chaussée est destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

L'emprise au sol des serres liées aux exploitations agricoles n'est pas règlementée, sous réserve de ne pas remettre en cause l'état des sols existants.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 21,5 m.

Nota Bene : en l'absence de bande continue, cette hauteur s'applique alors sur l'ensemble du terrain.

En l'absence de hauteurs graphiques, dans la bande continue :

- La hauteur des bâtiments et des constructions est mesurée à partir du niveau de la voie ou des emprises publiques existantes ou futures pris en tout point qui borde le bâtiment, jusqu'à l'égout principal du toit, en façade sur voie et au faîtage.
- Dans les secteurs UBb, UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 et UBb9 :
 - o La hauteur relative des bâtiments et des constructions est limitée à 1,6 fois la largeur actuelle ou future de la voie ou de l'emprise publique ou des espaces concernés par la limite d'implantation des constructions qui bordent le bâtiment et à 21,5 m à l'égout du toit, 7 niveaux soit R+6 et 25 m au faîtage. Le faîtage de la

toiture ne devra pas dépasser une hauteur de 3,5 m mesurée à partir de l'éégout principal du toit.

- o Lorsqu'une construction est éédifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite. La longueur de ce retour de gabarit sera comptée à partir du point de rencontre des deux alignements ou de la limite qui s'y substitue sur une longueur maximale de 20 mètres.
- o En bordure de la Promenade des Anglais, du quai des Etats Unis, de l'avenue Gustave V, des Rives du Paillon (du bord de mer jusqu'au Palais des Expositions ; avenue Félix Faure, boulevard Jean Jaurès, avenue Saint Jean Baptiste, avenue Saint Sébastien, boulevard Risso, avenue Galliéni, traverse Jean Allègre, boulevard Jean Baptiste Vèrany, avenue Maréchal Lyautey) de l'avenue de la Californie, de la Place de l'Ariane, de l'Avenue François Mitterrand, de la rue de la Gare du Sud et des boulevards Dubouchage, Carabacel, Gorbella et Victor Hugo, ainsi que dans les périmètres SR11 et SR16 reportés au plan de zonage cette hauteur est portée, sur toute l'unité foncière, à 25 m à l'éégout du toit et 8 niveaux soit R+7 et 28,5 m au faitage quelle que soit la destination des constructions.
- o Dans le secteur UBb1 :
 - La hauteur maximale au faitage est portée à 32 m pour les constructions à destination de bureaux et à celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur les terrains situés dans l'ilot dit "de l'hôpital St Roch" délimité par les rues Hôtel des Postes, Delille, Devoluy et Beri.
 - La hauteur des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics peut atteindre 21,50 m à l'éégout du toit et 7 niveaux, soit R + 6, et 25 m au faitage.
 - Dans les périmètres SR 11 et 16 reportés au plan de zonage, sur une emprise inférieure ou égale à 30% des bâtiments de l'unité foncière, la hauteur maximale à l'éégout pourra atteindre 50 mètres.
 - Dans le périmètre SR 16 reporté au plan de zonage, pour les hôtels, toutes constructions et aménagements en dépassement de la hauteur de la sous-zone liés à l'activité hôtelière et à l'exclusion de toute forme d'hébergement, est autorisée dans la limite de 3,50 m.
- o Dans le secteur UBb2, en bordure de la Promenade des Anglais :
 - La hauteur des bâtiments dont 80% de la surface de plancher sont destinés à l'hôtel, peut atteindre l'altitude de 32,50 m N.G.F. à l'aplomb de la façade, 34,50 m N.G.F. à l'éégout du toit de l'étage en retrait imposé à l'article 2.1.3.1, et 36,50 m N.G.F. toutes superstructures comprises.
 - La hauteur des bâtiments destinés à une autre occupation ou utilisation du sol est portée à 25 m à l'éégout du toit et 8 niveaux soit R+7 et 28,5 m au faitage.
 - La hauteur au faitage des constructions admises dans les marges de recul est limitée à un seul niveau en rez-de-chaussée et ne doit pas dépasser 5 m ni le niveau du plancher bas du premier étage des bâtiments existants.
 - Les éléments ponctuels architecturaux, notamment les entrées monumentales, ne sont pas soumis à cette limitation.

En l'absence de hauteurs graphiques, en dehors de la « bande continue » :

- La hauteur des bâtiments et des constructions est calculée, depuis le terrain naturel ou le terrain excavé apparent après travaux, jusqu'à l'éégout du toit et au faitage.
- Dans les secteurs UBb, UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 :
 - o Sur les unités foncières de moins de 4500 m², les constructions et aménagements sont autorisés à condition de ne pas excéder une hauteur de 6m à l'éégout.

Toutefois, dans les secteurs UBb1, UBb2 et UBb3, la hauteur des constructions destinées aux équipements publics d'intérêt collectif et services publics, peut atteindre 21,5 m à l'égout et 7 niveaux, soit R+6 et 25m au faîtage.

- Sur les unités foncières de 4500 m² ou plus, la hauteur des bâtiments peut atteindre la même hauteur que celle autorisée dans la bande continue, sans être limitée à 1,6 fois la largeur de la voie actuelle ou future qui la borde.

Exception(s) :

- La hauteur maximale des constructions repérées au plan de zonage par une trame de points noirs ne peut en aucun cas excéder 7 m au faîtage, soit un étage sur rez-de-chaussée en bordure de voie.
- L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.
- Toutes constructions et aménagements en dépassement de la hauteur de la sous-zone et concourant à la réalisation d'une « toiture jardin » participant de la biodiversité ou concourant au développement de l'agriculture, sont autorisés, dans la limite de 3,50 m.
- dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les édifices en surhauteur de 3,50 m sont autorisés à condition qu'il s'agisse d'un accès à une toiture terrasse aménagée et accessible au public.
- Pour les hôtels, les garde-corps, les acrotères, les terrasses, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1.70 m de haut, les édifices techniques et d'accès et les pergolas, de moins de 2.50 m de haut, sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes.
- La fermeture de loggias et la réalisation de vérandas sur un bâtiment dépassant la hauteur autorisée, sont permises à condition de ne pas dépasser l'égout du toit du bâtiment concerné.
- Pour les hôtels, l'extension des volumes existants en toiture et des terrasses accessibles en toiture est autorisée sous réserve de ne pas dépasser l'altitude maximale de la construction existante, hors édifices techniques.
- La hauteur du bâtiment peut, pour des motifs d'architecture, et de mise en cohérence du bâtiment projeté avec les bâtiments existants situés en bordure de voie, faire l'objet d'un dépassement n'excédant pas de 2 m les hauteurs autorisées.
- Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, non habitables, ne sont pas soumises aux règles de hauteurs. Il en est de même pour :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
 - Les stades (tribunes et leur couverture). Lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile ainsi que les armoires techniques associées.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Des éléments ponctuels de composition de façade tels que dôme, fronton, peuvent atteindre une hauteur supérieure de 5m maximum à celle autorisée, à condition que la projection au sol de ces éléments ne dépasse pas 15% de l'emprise de bâtiment concerné. Cette disposition ne s'applique pas en secteur UBb3.
- Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité, y compris l'installation des ascenseurs ainsi que des travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise. En UBb9, c'est également le cas pour les cheminées, acrotères, garde-corps, adaptations architecturales mineures des bâtiments existants.

- Les édicules techniques sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes, sans dépasser 2,5 m.
- Toutefois, dans le secteur UBb2, les édicules techniques autorisés en superstructure de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes, pourront être portés à 3,8m à condition de constituer un accès aux personnes à mobilité réduite à une terrasse aménagée et accessible au public.
- Les garde-corps, les acrotères, les terrasses végétalisées, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1.70 m de haut, les édicules techniques et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2.50 m de haut, sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de la limite de l'emprise publique des voies.

Il est défini une bande, appelée « bande continue », dont la largeur est comptée à partir de la limite d'implantation précisée au présent article.

La largeur de cette bande est fixée à 16 mètres.

Toutefois, les constructions pourront dépasser cette largeur pour s'accoler aux murs pignons des parcelles voisines sous réserve d'offrir une composition architecturale de qualité.

Lorsque l'unité foncière est bordée par un mur pignon mitoyen, la bande continue pourra être comptée à partir de l'implantation de ce mur pignon, sous réserve d'une composition d'ensemble de qualité.

Pour les constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure des façades, la largeur de cette bande est augmentée de 40 cm.

Dans le secteur UBb1, dans le périmètre SR9 reporté au plan de zonage, il n'est pas défini de bande continue.

Dans les secteurs UBb1, UBb2, UBb3 et UBb4 :

- o Les bâtiments doivent être implantés, au droit des limites d'implantations graphiques : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage) ou marge de recul graphique lorsqu'elles existent.
- o En outre, dans le secteur UBb2, l'implantation et notamment la largeur de la bande continue n'est pas réglementée pour les constructions destinées à d'autre hébergement touristique.
- o Les bâtiments implantés sur un terrain d'au moins 4500 m² pourront se tenir en retrait des limites de la voie ou des emprises publiques existantes et des limites d'implantation graphiques définies ci-dessus, s'ils offrent une composition architecturale d'ensemble de qualité ou à condition de se raccorder aux pignons mitoyens.
- o Un recul peut également être admis par rapport aux limites de la voie, des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation graphiques, quelle que soit la surface du terrain, dans les cas suivants :

- Soit pour tenir compte de l'implantation des bâtiments contigus ou de la présence d'un arbre,
- Soit, pour des bâtiments en angle de rues, si ce recul permet de créer un traitement architectural de ces rues,
- Soit, pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- Soit, pour les unités foncières d'un seul tenant comprenant un terrain situé à l'angle de deux voies publiques,
- Soit pour la réalisation des accès.

Dans le secteur UBb2 : pour les bâtiments dont 80% de la surface de plancher sont destinés à l'hébergement hôtelier, un retrait de 2 m minimum est imposé au dernier étage des façades en bordure de la Promenade des Anglais.

Dans le secteur UBb3, un recul de 4 m minimum est imposé à toute partie de construction réalisée au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit en article 2.1.2 à l'aplomb de la façade sur voie.

En bordure de la promenade des Anglais, dans les secteurs UBb1, UBb2 et UBb4 : pour les hôtels, un recul de 3 m minimum est imposé à toute partie de construction réalisée au-dessus de la hauteur maximale à l'égout du toit, à l'aplomb des façades sur voie.

Dans les secteurs UBb5, UBb6, UBb7 et UBb8, les bâtiments peuvent être implantés au droit ou en retrait de limite de la voie ou des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation graphiques : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage) ou marge de recul graphique, lorsqu'elles existent.

Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :

- Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de modénature architecturale, oriels, situés à 5 m du soi au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m ;
- Les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m ;
- Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m ;
- Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m ;
- Les équipements publics d'infrastructure ;
- Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours... ;
- Les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant ;
- Les auvents légers et ouverts ;
- Les accès et les infrastructures techniques liées à la voirie, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace vert des marges de recul ;
- Les murs de soutènement inférieurs à 2 m sauf si ces murs permettent la reconstitution du terrain existant, la hauteur de ces murs n'est alors plus limitée ;
- Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiètement de 30 cm maximum ;
- Les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets. ;

- La restauration des constructions existantes et leur surélévation d'un niveau au maximum à condition de préserver la cohérence avec le volume existant et la qualité architecturale du bâtiment ;
- Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel ;
- Les balcons situés à 5 mètres du sol au moins :
 - Dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres,
 - Dont la saillie a une largeur maximum égale à 10 % de la largeur de la voie si celle-ci a une largeur actuelle ou future contenue entre 12 et 20 mètres,
 - Dont la saillie ne dépasse pas 2 mètres, si la largeur actuelle ou future de la voie est supérieure à 20 mètres.
- Toutefois, dans les marges de recul, figurant en trait tireté vert au plan de zonage, les aménagements et constructions autorisées devront respecter la dominante d'espace vert en pleine terre imposée en article 2.2.

Dans le secteur UBb2, les marges de recul en bordure de la Promenade des Anglais peuvent recevoir au-delà de la bande de 4m en bordure de la voie, des locaux en sous-sol ainsi que des vérandas. Cette bande de 4m devra être traitée en espace vert de pleine terre et plantée majoritairement de palmiers.

Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent un retrait minimum de (ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat) :

- 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
- 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
- 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront surplomber ou enjamber les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs. Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.

Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques :

- Les oriels, les éléments d'architecture situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m ;
- Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m ;
- Les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m ;
- Les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m ;
- Les auvents légers et ouverts ;
- Les devantures commerciales, à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,20 m,
- La restauration des constructions existantes sans augmentation de leur volume et de leur surface de plancher ;
- Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les équipements publics d'infrastructure les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Pour les terrains de plus de 4 500 m², les saillies présentant un caractère architectural participant à la composition d'ensemble du projet.
- Les balcons situés à 5 mètres du sol au moins :
 - Dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres ;

- Dont la saillie a une largeur maximum égale à 10 % de la largeur de la voie si celle-ci a une largeur actuelle ou future contenue entre 12 et 20 mètres ;
- Dont la saillie ne dépasse pas 2 mètres, si la largeur actuelle ou future de la voie est supérieure à 20 mètres.

Les constructions et bâtiments à destination de stationnement public et leurs accès, les passages souterrains ou les locaux nécessaires aux activités balnéaires autorisés peuvent être implantés en sous-sol et dans le tréfonds des voies et emprises publiques.

Dans le secteur UBb3, les accès de parking souterrains sont également autorisés sous la voie publique à condition qu'ils soient réalisés à partir d'une trémie de parc auto existante.

En secteur UBb9 :

- o Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - Les infrastructures techniques liées à la voirie,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - Les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace paysager des marges de recul,
 - Les éléments de modénature architecturale, balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les escaliers de secours,
 - Les façades des constructions mettant en oeuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiètement de 30 cm maximum,
 - Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel.
- o Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat, un retrait minimum de :
 - De 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - De 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
 - De 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.
 - Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation.
- o Les équipements publics pourront surplomber ou enjamber les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs. Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.
- o Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques :
 - Les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
 - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - Les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Exception(s) :

- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite.

Dans le cas d'une opération réalisée dans un lotissement préalablement autorisé, ces prescriptions s'imposent sur l'ensemble du lotissement et non lot par lot.

Dans l'ensemble de la zone :

- Tout bâtiment peut s'accoler à un mur pignon existant.
 - o Dans la bande continue il n'est pas limité par la hauteur de ce mur. Cependant, l'accolement aux murs pignons des parcelles voisines n'est autorisé que dans la limite de l'épaisseur des bâtiments existants (hors annexes) sur ces parcelles. La constructibilité du reste de la bande continue devra présenter une composition urbaine de qualité.
 - o En dehors de la bande continue, le bâtiment ne devra pas dépasser de plus de 2 m la hauteur de ce mur.
- Dans les secteurs UBb, UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 : Sur toute l'unité foncière, toute partie de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 6 m à l'égout du toit, peut être implantée jusqu'aux limites séparatives.
- Dans le secteur UBb9 : Sur toute l'unité foncière, toute partie de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 6 m au faitage ainsi que les parties situées en sous-sol, peuvent être implantés jusqu'aux limites séparatives.
- Dans la bande continue :
 - o Tout bâtiment, quelle que soit sa hauteur, peut s'implanter jusqu'aux limites séparatives.
 - o Dans le secteur UBb3, les parties de bâtiment autorisées au-dessus de l'égout du toit devront s'implanter en recul de 6m minimum des limites séparatives.
- En dehors de la bande continue :
 - o Dans toute la zone, pour les unités foncières de 4 500 m² ou plus, toute partie de bâtiment dont la hauteur excède 6m à l'égout du toit, doit être implantée à une distance des limites séparatives d'au moins 6m.
 - o Dans toute la zone, pour les unités foncières de plus de 350 m², les constructions devront s'implanter à une distance de plus de 4 mètres des limites séparatives.
 - o Les balcons dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre sont autorisés ;
- Dans et en dehors de la bande continue, pour les unités foncières de plus de 350 m² :
 - o Les constructions doivent s'implanter à une distance de 4 mètres des limites de fond de parcelles.
 - o Le traitement des retraits sur fond de parcelles devra être végétalisé, avec les 3 premiers mètres comptés à partir de la limite de fond de parcelle en espace vert de pleine terre.

- Dans et en dehors de la bande continue, dans le périmètre du SR16 reporté au plan de zonage, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.
- Dans le secteur UBb3, les parties de bâtiment autorisées au-dessus de l'égout du toit devront s'implanter en recul de 6m minimum des limites séparatives.
- Dans les secteurs UBb1 et UBb4 :
 - o Les constructions doivent s'inscrire dans les limites d'implantation graphiques ou marges de reculs graphiques.
 - o En l'absence de précisions graphiques, les constructions doivent s'implanter en limites.
- Dans les secteurs UBb, UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7 et UBb8, dans les reculs induits peuvent être autorisés :
 - o Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - o Les éléments de modénature architecturale, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
 - o Les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
 - o Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
 - o Les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
 - o Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours...,
 - o Les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
 - o Les auvents légers et ouverts,
 - o les accès et les infrastructures techniques liées à la voirie, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace vert des marges de recul,
 - o Les murs de soutènement inférieurs à 2 m sauf si ces murs permettent la reconstitution du terrain existant, la hauteur de ces murs n'est alors plus limitée,
 - o Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiètement de 30 cm maximum,
 - o Les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.
 - o La restauration des constructions existantes et leur surélévation d'un niveau au maximum à condition de préserver la cohérence avec le volume existant et la qualité architecturale du bâtiment,
 - o Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel.
- Dans le secteur UBb9, dans les reculs induits peuvent être autorisés :
 - o L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau ;
 - o Les éléments de modénature architecturale, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1, 20 m,
 - o Les parkings en sous-sol ;
 - o Les accès, s'ils sont limités au strict minimum ;
 - o Les murs de soutènement ;
 - o Les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation ;

- o Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiètement de 30 cm maximum,

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes.

2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Pour les unités foncières de 4500 m² ou plus, sur une même propriété, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 12 m les unes des autres.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.

2.2.1 Dispositions générales

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

2.2.2 Annexes

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

Les vérandas autorisées dans la bande de 7 m instaurée le long de la Promenade des Anglais doivent être entièrement démontables.

2.2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Pour toutes les communes, des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

2.2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peut être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage ou tout autre matériau de qualité en évitant les couleurs trop claires. Il peut aussi être végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures).

Le nombre de pentes et /ou le pourcentage imposé ainsi que les matériaux peuvent être précisés dans le cahier des prescriptions architecturales.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

2.2.5 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Il est déconseillé d'utiliser des menuiseries dont les sections sont supérieures à celles obtenues par l'utilisation du bois ou du métal.

Il est déconseillé de remplacer les matériaux d'une menuiserie par un autre que celui employé lors de la construction initiale.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique démontrée dans le cas de réhabilitation.

Les volets pleins à écharpe interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes de montagne.

Les baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes. Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

2.2.6 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc....) Ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

2.2.7 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et traités avec le même soin que celui apporté aux différentes façades.

Les antennes et les paraboles installées en toiture seront préférentiellement disposées de façon à être invisibles depuis l'espace public. Elles pourront être placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes, de leurs armoires techniques associées et des édicules d'ascenseur, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

2.2.8 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopiens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

2.2.9 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Les dispositions relatives au dimensionnement et traitement architectural des clôtures sont déclinées dans les paragraphes suivants ainsi que dans le cahier de prescriptions architecturales. En cas de disposition contraire, les dispositions du cahier de prescriptions architecturales s'appliquent.

Les clôtures doivent être à claire voie et d'une hauteur maximum de 1,80 mètres. Les murs bahuts pourront avoir une hauteur maximale de 0.80 m sauf pour des raisons de sécurité démontrées. Les murs bétonnés lisses sont limités à 50 cm de haut.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonneries.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies.

2.2.10 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Cf. dispositions générales.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

Pour les unités foncières de moins de 4500 m², 60% de la partie de terrain située en dehors de la bande continue doit être traitée en espaces verts.

Pour les unités foncières de 4500 m² ou plus, 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.

Dans le périmètre du SR13 reporté au plan de zonage, pour les unités foncières de 4500 m² ou plus, 15% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.

Dans le périmètre du SR 16 reporté au plan de zonage, pour les unités foncières de 4500 m² ou plus, dans le cas d'un projet d'aménagement sur dalle :

- 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts, à condition que la dalle soit recouverte d'un mètre de terre,
- Les dispositions relatives à la trame verte et bleue ne s'appliquent pas.

En outre, dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre. Il conviendra de privilégier leur localisation en continuité des espaces verts, des espaces paysagers ou éléments paysagers (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) préexistants (sur la parcelle ou aux alentours) ceci afin de favoriser la biodiversité et/ou la création ou le renforcement de corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

Les espaces verts en pleine terre doivent être agrémentés d'un arbre de force 20/25 de circonférence par tranche de 70 m², chaque tranche entamée d'une contenance minimale de 50 m² étant prise en compte dans le calcul.

Les arbres seront plantés sur un espace permettant de garantir le développement pérenne du végétal. L'impossibilité de satisfaire ce point devra être dûment démontrée.

2.5 STATIONNEMENT

Cf. Dispositions générales.

En outre,

- Pour les unités foncières de moins de 4500 m², en dehors de la bande continue, les garages et/ou stationnements sont interdits en surface, ils doivent être réalisés en sous-sol.
- Pour les projets de surélévation des constructions existantes de moins de 200 m² de surface de plancher, aucune aire de stationnement voitures, deux-roues et vélos ne sera exigée.
- Dans le cas où la surface déterminant le nombre d'aires de stationnement exigible n'excède pas 200 m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune aire de stationnement.
- Pour les unités foncières de moins de 350 m², l'exigibilité en places de stationnement est réduite de 50 %.
- Dans le périmètre du SR12 et du SR13 reportés au plan de zonage, pour les constructions destinées à l'hébergement le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet.
- Vélos : Sur la commune de Nice, il est imposé 1 place de stationnement vélo par habitation destinée à l'hébergement et 2 places de stationnement vélo par habitation destinée au logement.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large. Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Énergie.
- Assainissement : toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement de la propriété devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Métropolitain et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur dans le secteur du projet.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc.

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.



CONDITIONS GENERALES DE VENTE DE PRESTATIONS DE SERVICE

Article 1 – Objet et champ d'application

Les présentes conditions générales de vente s'appliquent de plein droit à toutes les prestations proposées par le Prestataire aux clients non professionnels ou Consommateur(s). Le Client déclare avoir pris connaissance des présentes Conditions Générales de Ventes et les avoir acceptées avant la réalisation de la prestation. La vente est réputée conclue à la date d'acceptation de la commande dans les conditions définies à l'article 3.3. Toute commande implique l'adhésion sans réserve aux présentes conditions générales de vente qui prévalent sur toutes autres conditions particulières, à l'exception de celles qui ont été acceptées expressément par le Prestataire.

Article 2 – Devis

2.1. Etablissement des devis

Préalablement à l'exécution de la prestation, le prestataire remet un devis au client. Le devis comporte les caractéristiques essentielles des services. Tous les devis réalisés sont gratuits. Chaque devis est susceptible de contenir des conditions de mise en œuvre particulières, au regard des informations fournies par le Client pour l'exécution des prestations. Le devis mentionne distinctement les prestations obligatoires exigées par une administration ou une collectivité publique. Il appartient au Client de vérifier l'exactitude de leur contenu et de signaler immédiatement toute erreur ainsi que toutes conditions impératives à respecter. De plus, les prix des prestations couramment pratiquées par le Prestataire, sont affichés à la réception des bureaux du Prestataire.

2.2. Durée de validité et révision tarifaire

Le devis est valable 3 mois sauf mention contraire. Le devis est considéré comme accepté par le Client et constitue une commande dès lors que le Client y a apposé sa signature. Toutefois la vente ne sera considérée comme définitive qu'après envoi au Client de la confirmation de l'acceptation de la commande et de la facture d'acompte acquittée. Au-delà, le devis peut être soumis à Indexation sur la base de l'indice ING - Ingénierie - applicable à la date d'établissement du devis.

2.3. Commande

La commande est réputée ferme et définitive à réception du devis et de l'acompte par le Prestataire sous réserve du bon encaissement de ce dernier. Aucune modification postérieure à la commande ne pourra être prise en considération, sauf accord écrit des deux parties. Le Prestataire s'engage à ne procéder à aucune opération non initialement prévue, sans avoir établi au préalable un devis complémentaire et en avoir reçu l'acceptation écrite du Client. Seuls les devis écrits engagent le Prestataire.

2.4. Acompte

Un acompte pourra être exigé afin de valider la commande. Les parties conviennent expressément que les sommes versées constituent un acompte et non des arrhes.

2.5. Annulation de la commande

En cas d'annulation de la commande par le Client après son acceptation par le Prestataire, pour quelque raison que ce soit hormis la force majeure, l'acompte versé à la commande, sera de plein droit acquis au Prestataire et ne pourra donner lieu à un quelconque remboursement.

Article 3 – Exécution de la prestation et résolution du contrat

3.1. Exécution de la mission

Toutes les prestations sont effectuées conformément aux règles de l'art de la profession. Les prestations sont exécutées selon les conditions de lieu et de délai mentionnées dans le devis. Les délais commencent à courir à compter de la date de remise effective des documents par le Client pour l'exécution d'une prestation (titre de propriété, plan existant...). Si les conditions de l'exécution sont aggravées, un correctif de mise en œuvre sera proposé au Client et appliqué au montant du devis après accord du Client. Un devis complémentaire devra être émis et signé par le Client. En cas de demande particulière du Client concernant les conditions de fourniture des Services, dûment acceptées par écrit par le Prestataire, les coûts liés feront l'objet d'une facturation spécifique complémentaire ultérieure.

3.2. Réclamations

A défaut de réserves ou réclamations expressément émises par le Client lors de la fourniture des Services, ceux-ci seront réputés conformes à la commande, en quantité et qualité. Le Client dispose d'un délai de 30 jours à compter de la fourniture des Services pour émettre, par écrit, de telles réserves ou réclamations, avec tous les justificatifs y afférents, auprès du Prestataire. Aucune réclamation ne pourra être valablement acceptée en cas de non-respect de ces formalités et délais. Le Prestataire remboursera le Client ou rectifiera (dans la mesure du possible) dans les plus brefs délais et à ses frais, les Services dont le défaut de conformité aura été dûment prouvé par le Client.

3.3. Résolution

En cas de manquement du Prestataire à son obligation d'exécution à la date prévue au devis ou à l'expiration du délai légal de 30 jours, sauf dans les cas où son défaut d'exécution est dû à un événement de force majeure, le Client peut résoudre le contrat, par lettre recommandée

avec demande d'avis de réception ou par un écrit sur un autre support durable, si, après avoir enjoint, selon les mêmes modalités, le professionnel de fournir le service dans un délai supplémentaire raisonnable, ce dernier ne s'est pas exécuté dans ce délai. Le contrat est considéré comme résolu à la réception par le Prestataire de la lettre ou de l'écrit l'informant de cette résolution, à moins que le professionnel ne se soit exécuté entre-temps. Néanmoins, le Client peut immédiatement résoudre le contrat lorsque le Prestataire refuse de fournir le service ou lorsqu'il n'exécute pas son obligation de fourniture du service à la date prévue, si cette date ou ce délai constitue pour le Client une condition essentielle du contrat, sauf dans les cas où son défaut d'exécution est dû à un événement de force majeure. Cette condition essentielle résulte des circonstances qui entourent la conclusion du contrat ou d'une demande expresse du Client avant la conclusion du contrat. Les frais et les risques liés à cette opération sont à la charge exclusive du Prestataire.

3.4. Remboursement

Lorsque le contrat est résolu, le Prestataire est tenu de rembourser le Client de la totalité des sommes versées à l'exception de l'acompte éventuellement versé, au plus tard dans les 30 jours suivant la date à laquelle le contrat a été dénoncé.

3.5 Résiliation par le prestataire

Le prestataire peut résilier le contrat s'il ne peut réaliser sa mission conformément aux règles de l'art ou si le client ne lui communique pas toutes les pièces nécessaires à la bonne réalisation et compréhension de la mission. Par ailleurs, au cours de la mission, si le prestataire s'aperçoit, à la faveur de la communication de pièces supplémentaires par le client ou un tiers, que la mission ne peut être réalisée sans enfreindre les règles de l'art, il peut soit proposer une autre solution, en respectant les conditions décrites au 4.1, soit résilier le contrat après en avoir informé le client. Les sommes des prestations effectuées avant la résiliation restent dues par le client.

Article 4 – Annulation de la commande en cours d'exécution

En cas d'annulation de la commande en cours d'exécution par le Client, pour quelque raison que ce soit hormis la force majeure ou résolution, une somme d'un montant de 15% des prestations restant dues sera acquise au Prestataire, à titre de dommages et intérêts, en réparation du préjudice ainsi subi.

Article 5 – Prix et Paiement

5.1. Prix

Les prix sont fermes et définitifs. Sauf conditions particulières expresses propres à la Prestation, les prix des prestations effectuées sont ceux figurant dans le devis au jour de la commande. Les prix s'entendent HORS TAXES et en euros. Ils subiront le taux de TVA en vigueur au moment de la facturation. Le paiement demandé au Client correspond au montant total de la prestation. Le taux de TVA est de 20%.

5.2. Paiement du prix

Sauf modalités prévues expressément par les conditions particulières, le paiement du prix s'effectue à réception de la facture, déduction faite des acomptes versés à la commande. La facturation est établie en totalité à la livraison des documents. En cas de paiement par chèque bancaire, celui-ci doit être émis par une banque domiciliée en France métropolitaine ou à Monaco. La mise à l'encaissement du chèque est réalisée à réception. Les paiements effectués par le Client ne seront considérés comme définitifs qu'après encaissement effectif des sommes dues par le Prestataire. A titre dérogatoire, pour des prestations d'une durée supérieure à un mois, le Prestataire se réserve la possibilité de remettre au Client un document justificatif de l'état d'avancement et d'établir des notes d'honoraires correspondantes. Dès lors, le Client ne pourra se prévaloir d'attendre la fin de la mission pour différer le paiement des prestations partielles déjà effectuées. Une facture sera remise au Client sur simple demande.

Toute contestation concernant une facture devra être envoyée à la SAS BIGAZZI-URBALEX par courrier recommandé dans un délai de quinze (15) jours calendrier à compter de l'émission de la facture contestée. Le Client est présumé avoir irrévocablement accepté le montant de la facture après cette échéance.

L'introduction d'une contestation par le Client ne l'autorise pas à retenir le paiement de la partie non-contestée de la facture. Tous les frais bancaires, taxes, et autres frais dus en raison de la fourniture des Services seront supportés par le Client.

5.3. Retard de paiement

Tous les règlements doivent être effectués à leur date d'échéance, ceci étant une condition suspensive de la poursuite ou de la réalisation d'une nouvelle prestation. Tout défaut de paiement à l'échéance entraînera de plein droit, sans mise en demeure préalable et sans préjudice de dommages-intérêts éventuels, le jour suivant la date d'échéance, l'exigibilité d'une part de la totalité des sommes dues et d'autre part d'une pénalité de retard égale aux taux d'intérêt de refinancement de la BCE majorée de 10 points. Dans l'hypothèse de poursuite contentieuse et à défaut de régularisation des sommes dues 8 jours après réception d'un courrier de mise en demeure recommandé avec avis de réception, le Client



CONDITIONS GENERALES DE VENTE DE PRESTATIONS DE SERVICE

se verra appliqué à titre de clause pénale, un montant forfaitaire de 40 Euros. Cette indemnité est fixée par le décret n° 2012-1115 du 2 octobre 2012. Toute somme versée d'avance sur le prix, quel que soit la nature de ce versement et le nom qui lui est donné est productive, au taux légal en matière civile, d'intérêts qui commencent à courir à l'expiration d'un délai de trois mois à compter du versement jusqu'à la livraison.

Tous les frais judiciaires ou extra-judiciaires exposés par la SAS BIGAZZI-URBALEX en ce qui concerne ce qui précède et ce compris les frais d'avocat et de conseils juridiques seront mis à charge du Client.

Article 6 : prescription

L'action du Client contre La SAS BIGAZZI-URBALEX se prescrit par cinq ans (loi n° 2008-561 du 17 juin 2008). L'action de la SAS BIGAZZI-URBALEX, pour les services qu'il fournit à son Client, se prescrit par deux ans. Elle se prescrit par cinq ans pour les services fournis à un client professionnel.

Article 7 - Exception d'inexécution

Il est rappelé qu'en application de l'article 1229 du Code civil, chaque Partie pourra refuser d'exécuter son obligation, alors même que celle-ci est exigible, si l'autre Partie n'exécute pas la sienne et si cette inexécution est suffisamment grave, c'est-à-dire, susceptible de remettre en cause la poursuite du contrat ou de bouleverser fondamentalement son équilibre économique. La suspension d'exécution prendra effet immédiatement, à réception par la Partie défaillante de la notification de manquement qui lui aura été adressée à cet effet par la Partie victime de la défaillance indiquant l'intention de faire application de l'exception d'inexécution tant que la Partie défaillante n'aura pas remédié au manquement constaté, signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou sur tout autre support durable écrit permettant de ménager une preuve de l'envoi. Cette exception d'inexécution pourra également être utilisée à titre préventif, conformément aux dispositions du code civil, s'il est manifeste que l'une des Parties n'exécutera pas à l'échéance les obligations qui lui incombent et que les conséquences de cette inexécution sont suffisamment graves pour la Partie victime de la défaillance. Cette faculté est utilisée aux risques et périls de la Partie qui en prend l'initiative. La suspension d'exécution prendra effet immédiatement, à réception par la Partie présumée défaillante de la notification de l'intention de faire application de l'exception d'inexécution préventive jusqu'à ce que la Partie présumée défaillante exécute l'obligation pour laquelle un manquement à venir est manifeste, signifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou sur tout autre support durable écrit permettant de ménager une preuve de l'envoi. Si l'empêchement était définitif ou perdurait au-delà de 30 jours, les présentes seraient purement et simplement résolues selon les modalités définies à l'article Résolution pour manquement d'une partie à ses obligations.

Article 8 – Garanties – Généralités

Le Prestataire garantit, conformément aux dispositions légales et sans paiement complémentaire, le Client, contre tout défaut de conformité ou vice caché, provenant d'un défaut de conception ou de réalisation des Services commandés dans les conditions et selon les modalités définies au devis. Afin de faire valoir ses droits, le Client devra informer le Prestataire, par écrit, de l'existence des vices ou défauts de conformité dans un délai maximum de 15 jours à compter de la fourniture des Services. Le Prestataire remboursera ou rectifiera ou fera rectifier (dans la mesure du possible) les Services jugés défectueux dans les meilleurs délais et au plus tard dans les 90 jours suivants la constatation par le Prestataire du défaut ou du vice. Le remboursement s'effectuera par crédit sur le compte bancaire du Client ou par chèque bancaire adressé au Client. La garantie du Prestataire est limitée au remboursement des Services effectivement payés par le Client et le Prestataire ne pourra être considéré comme responsable ni défaillant pour tout retard ou inexécution consécutif à la survenance d'un cas de force majeure habituellement reconnue par la jurisprudence française. Les Services sont conformes à la réglementation en vigueur en France.

Article 9 – Responsabilité et assurance

Les services sont conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur en France. Le Prestataire ne pourra être responsable, en cas d'inexécution ou de mauvaise exécution des prestations pour lesquelles il démontre qu'elles sont imputables soit au client, soit au fait, imprévisible et insurmontable, d'un tiers au contrat, soit à un cas de force majeure. Le Prestataire a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle auprès de MITHRAS UNDERWRITING LIMITED, garantie par Lloyd's Insurance Compagny S.A tel que stipulé dans la police référencée n° ARPO81. La SAS BIGAZZI-URBALEX assume sa responsabilité professionnelle, telle qu'elle est définie notamment par les articles 1217, 1231-1 et suivants, 1792, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 et suivants du code civil, dans les limites de la mission qui lui est confiée et ses propres fautes. Il ne peut être tenu responsable, de quelque manière que ce soit, ni solidairement, ni in solidum, à raison des dommages imputables aux autres intervenants participant à l'opération.

Article 10 – Propriété des livrables

La SAS BIGAZZI-URBALEX conserve son droit de propriété sur les plans et travaux réalisés jusqu'au paiement intégral du prix et de ses accessoires (frais éventuels, intérêts et pénalités). En conséquence, le Client s'interdit expressément de vendre, céder, donner en gage et en général aliéner les biens faisant l'objet du contrat, avant apurement de son

compte. Au titre de son obligation de conservation découlant de l'article 55 du décret du 31 mai 1996, La SAS BIGAZZI-URBALEX reste détenteur des archives des travaux exécutés en application de l'article 1er 1° de la loi du 7 mai 1946. En cas de reprise du cabinet, ses archives passent entre les mains du cessionnaire. La SAS BIGAZZI-URBALEX pourra se prévaloir de la présente clause de réserve de propriété huit jours après l'envoi d'une mise en demeure de payer, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée au Client et restée sans effet. Les plans et travaux réalisés devront alors être restitués à BIGAZZI-URBALEX immédiatement et sur simple demande. Le Client restera néanmoins seul tenu de la perte, même par cas fortuit ou force majeure, des marchandises vendues. En cas d'utilisation des plans et travaux par le client avant la levée de la clause de réserve de propriété, le client devra verser au BIGAZZI-URBALEX une indemnité de 10 euros par jour d'utilisation.

Article 11 - Protection des données personnelles

Conformément aux dispositions de la loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978, le Prestataire met en œuvre un traitement de données à caractère personnel pour l'organisation, la gestion et la facturation de ses prestations. En application des dispositions légales, le Client dispose d'un droit d'interrogation, d'accès, de rectification et d'opposition pour motifs légitimes relativement à l'ensemble des données le concernant.

Article 12 - Modification des CGV

Comme tout document, les présentes conditions générales sont susceptibles de faire l'objet de modifications. La version applicable au contrat est celle en vigueur au jour de la signature des présentes.

Article 13 – Médiation

Conformément à l'article L. 612-1 du Code de la consommation, dans un délai d'un an à compter de sa réclamation écrite, le consommateur, sous réserve de l'article L.152-2 du code de la consommation, a la faculté d'introduire une demande de résolution amiable par voie de médiation, auprès de SAS Médiation Solution, 222 chemin de la Bergerie - D1800 Saint-Jean de Niost.

Site : <https://www.sasmediationsolution-conso.fr>
email : contact@sasmediationsolution-conso.fr

Article 14 – Juridiction compétente

Tous les litiges, nés de la validité, de l'interprétation, de l'exécution, de la résiliation, de leurs conséquences et de leurs suites, des présentes conditions générales de vente qui n'auraient pas pu être résolus à l'amiable entre le Prestataire et le Client, seront soumis au tribunal compétent dans les conditions de droit commun. Pour la définition de la juridiction compétente, le Prestataire élit domicile au siège de sa société : 203 avenue Sainte-Marguerite, 06200 - NICE

Article 15 – Langue du contrat

Les présentes conditions générales de vente sont rédigées en langue française. Dans le cas où elles seraient traduites en une ou plusieurs langues étrangères, seul le texte français ferait foi en cas de litige.

Article 16 – Portabilité des données

L'Éditeur s'engage à vous offrir la possibilité de vous faire restituer l'ensemble des données vous concernant sur simple demande. L'Utilisateur se voit ainsi garantir une meilleure maîtrise de ses données, et garde la possibilité de les réutiliser. Ces données devront être fournies dans un format ouvert et aisément réutilisable.

Article 17 – clause salvatrice

La nullité éventuelle d'une partie des dispositions des présentes conditions générales de vente ne pourra porter atteinte à la validité des autres conditions.

Article 18 - Information sur les archives

Pour certaines missions, particulièrement les travaux immobiliers (règlement de copropriété, division, fiches hypothécaires etc...), dont il existe des archives détenues par d'autres prestataires, il est nécessaire d'obtenir ces documents pour respecter les règles de l'art. Par conséquent, la communication par un autre prestataire de ses archives peut être payante et sera dans ce cas systématiquement facturé en sus.

ANNÉE DE MAJ	2023	DEP DIR	06 0	COM	088 NICE	TRES	012	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ		NUMERO COMMUNAL	L24105
Propriétaire/Indivision						MBHRS		LE PAPE/EAN-MARC MICHEL		N(6) le 21/04/1955	
20 CHE ANTOINE VIRELLO						06190 NICE		MBG22K		4 44 LE CROISIC	
Propriétaire/Indivision								LE PAPE/SOCCELYNE		N(6) le 28/05/1964	
20 CHE ANTOINE VIRELLO						06190 NICE				4 31 FOULOUSE	

PROPRIETES BÂTIES																															
DESIGNATION DES PROPRIETES						IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL																			
AN	SEC	N°	C	N°	ADRESSE	CODE	BAT	ENT	NIV	N°	N°	S	M	AF	NAT	CAT	KC	COM	COLL	NAT	AN	AN	AN	FRACTION	%	TX	COEF	KC			
PLAN	PART	VOIRIE				RIVOLI	R	02	04	01001	1198026	088B	C	H	AP	S		IMPOSABLE	EXO	EXO	RET	DEB	RCE	EXO	EXO	DM	TEOM				
10	LX	438		28	CHE DES SABLIERES	5645	B	02	04	01001				H	DA	S			2557								P		2557		
				001	LOT 0000136																										
				001	LOT 0000143																										
10	LX	438		28	CHE DES SABLIERES	5645	B	02	04	01002				H	DA	S			56								P		56		
				001	LOT 0000136																										
				001	LOT 0000143																										
10	LX	438		28	CHE DES SABLIERES	5645	B	02	04	01003				H	DA	S			20								P		20		
				001	LOT 0000136																										
				001	LOT 0000143																										
10	LX	438		28	CHE DES SABLIERES	5645	B	PK	82	Z6001				H	BX	C			209								P		209		
				001	LOT 0000037																										
				001	LOT 0000042																										

PROPRIETES NON BÂTIES																													
DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION						LIVRE FONCIER																	
AN	SECTION	PLAN	N°	N°	ADRESSE	CODE	N°	N°	N°	N°	N°	S	SUF	GR	CL	NAT	CONTENANCE	HA	REVENU	COLL	NAT	AN	AN	AN	FRACTION	%	TC	Failli	
HA	CA	REV	IMPOSABLE	COM	R	EXO	COM	R	IMP	0	EUR	0	EUR	0	EUR	TAXE	AD	R	IMP	0	EUR	0	EUR	MAJ	TC	0	EUR		
CONT			0																										

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

N° de dossier :

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esl.orsleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 15/12/2023

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 0604121105

SF2311235420

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 006		Commune : 088		NICE						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
LX	0438			26 CHE DES SABLIERES	0ha00a08ca					
LX	0502			26 CHE DES SABLIERES	0ha37a94ca					
LX	0513			CHE DU PETIT PESSICART	0ha00a62ca					
LX	0438	001	37	12/10000						
LX	0438	001	42	12/10000						
LX	0438	001	136	1/10000						
LX	0438	001	143	1/10000						
LX	0438	001	173	198/10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



Cahier des conditions de vente en matière de vente des actifs immobiliers dépendant d'une liquidation judiciaire

Annexe créée par décision de l'AG du CNB du 10-05-2010, Modifiée par l'AG du CNB des 16 et 17-11-2018, DCN n° 2018-002, Publiée au JO par Décision du 13 février 2019 – JO du 7 mars 2019

Chapitre I^{er} : Dispositions générales

ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 2 – ÉTAT 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 le poursuivant ou le débiteur 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.

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

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

ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus et de manière générale de toute occupation des lieux.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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 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 forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur 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 qui que ce soit.

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 Judiciaire 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 liquidateur, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, 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 remise au liquidateur pour 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 Judiciaire 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 ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée 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 première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première 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 au liquidateur.

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.

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 – VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE

Au plus tard à l'expiration du délai de trois 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 liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de trois mois fixé par l'article R. 643-3 du Code de commerce, supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 13 – 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, en sus du prix 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 juge de l'exécution 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 au prix d'adjudication de chaque lot.

ARTICLE 14 – 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 forcée 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 (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la

TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, 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 résulterait 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 15 – 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 forcée.

Chapitre IV : Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra 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 les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera 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, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- 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, le tout, sans préjudice pour le liquidateur judiciaire et pour l'adjudicataire qui en tient les droits ès-qualités de solliciter la nullité du bail sur le fondement de l'article L. 632-1, 2°, 3° ou 4° du Code de commerce ci-dessous rappelés :

« 2° Tout contrat commutatif dans lequel les obligations du débiteur excèdent notablement celles de l'autre partie ;

3° Tout paiement, quel qu'en ait été le mode, pour dettes non échues au jour du paiement ;

4° Tout paiement pour dettes échues, fait autrement qu'en espèces, effets de commerce, virements, bordereaux de cession visés par la loi n° 81-1 du 2 janvier 1981 facilitant le crédit aux entreprises ou tout autre mode de paiement communément admis dans les relations d'affaires ».

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

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 d'adjudication.

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

ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 20 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente entre les mains du liquidateur purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège dans les conditions prévues par le Code de commerce en matière de liquidation judiciaire.

Article R643-8

« Lorsque le prix de vente a été payé selon les modalités prévues à l'article R. 643-3 et que des créanciers n'ont pas donné mainlevée de leurs inscriptions, le liquidateur fait prononcer la

radiation des inscriptions. A cette fin, il saisit le juge de l'exécution du tribunal Judiciaire devant lequel s'est déroulée la procédure de liquidation judiciaire ou dans le ressort duquel cette procédure s'est déroulée. Il joint à sa demande l'état des inscriptions, l'état de collocation et la justification du paiement des frais préalables de vente mentionnés à l'article 2209 du code civil. Il transmet le procès-verbal de clôture de l'ordre lorsque celui-ci est établi.

Après l'accomplissement des formalités de purge et le versement du prix de vente, l'acquéreur peut également saisir le juge de l'exécution du tribunal prévu à l'alinéa précédent pour faire prononcer la radiation des inscriptions. Il joint à sa demande un état des inscriptions, la justification de l'accomplissement des formalités de purge ou de l'obtention de l'accord des créanciers inscrits pour en dispenser, et la justification du paiement des frais préalables de vente mentionnés ci-dessus.

Le greffier de cette juridiction avise les créanciers qui n'ont pas donné mainlevée de leurs inscriptions, à domicile élu, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qu'ils disposent d'un délai de trente jours à compter de l'envoi de la lettre recommandée pour faire opposition au paiement du prix par déclaration au greffe ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le juge de l'exécution statue sur les oppositions et ordonne la radiation des inscriptions »

ARTICLE 21 – ÉLECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

Chapitre V : Clauses spécifiques

ARTICLE 22 – IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi 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, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, 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 sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 23 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.