

Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement	Observé / mesuré	non
Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	Observé / mesuré	non
Type de distribution	Observé / mesuré	Réseau collectif isolé bouclé sans traçage, majorité des logements avec pièces alimentées contiguës
Bouclage pour ECS	Observé / mesuré	oui
Type de production	Observé / mesuré	accumulation
Volume de stockage	Observé / mesuré	950 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, décret n°2008-461 du 15 mai 2008, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

**Informations société :** S.A.S PARMEXPERTS Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble 06200 NICE  
Tél : 04.92.07.05.50. - N°SIREN : 533880456 - Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° RC 55958428

**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  
2506E01820501





**Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier  
N°49**

**Monsieur AUDA Richard**

**Amiante sans mention**  
Selon arrêté du 24 décembre 2021

**Amiante**  
Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

**Amiante avec mention**  
Selon arrêté du 24 décembre 2021

**Missions spécifiques, bâtiments complexes**  
Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

**DPE individuel**  
Selon arrêté du 24 décembre 2021

**Diagnostic de performances énergétiques**  
Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

**Electricité**  
Selon arrêté du 24 décembre 2021

**Etat de l'installation intérieure électricité**  
Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

**Gaz**  
Selon arrêté du 24 décembre 2021

**Etat de l'installation intérieure gaz**  
Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

**Plomb sans mention**  
Selon arrêté du 24 décembre 2021

**Constat du risque d'exposition au plomb**  
Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

**Termites métropole**  
Selon arrêté du 24 décembre 2021

**Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments**  
Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,  
Edité le 02/05/2022, à Candéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siege : 23bis, rue Thomas Edison - 33510 CAYRIAN  
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr  
Tel : 05 33 89 39 30  
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE : 7022 Z  
En 487 LE CERTIFICAT VOUS est délivré le 10-01-2022





# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics Immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 25/IMO/12885

Date du repérage : 17/01/2025

Heure d'arrivée : 14 h 00

Durée du repérage : 02 h 50

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.

<p><b>Désignation du ou des bâtiments</b></p> <p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i>  Département : ..... <b>Alpes-Maritimes</b>  Adresse : ..... <b>Le France Azur</b>  <b>26, Avenue de la Lanterne (3-34)</b>  Commune : ..... <b>06200 NICE</b>  <b>Section cadastrale NW, Parcelle(s) n°</b>  <b>20</b>  Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  , <b>Lot numéro 3-34</b></p>	<p><b>Désignation du propriétaire</b></p> <p><i>Désignation du client :</i>  Nom et prénom : . <b>SARL petites locations</b>  Adresse : ..... <b>Le France Azur</b>  <b>26, Avenue de la Lanterne</b>  <b>06200 NICE</b></p>
<p><b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b></p> <p>Nom et prénom : <b>SAS SORRENTINO-BRUNEAU</b>  Adresse : ..... <b>5, Rue de la Liberté</b>  <b>BP 1269</b>  <b>06000 Nice</b></p>	<p><b>Repérage</b></p> <p>Périmètre de repérage :</p>
<p><b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b></p> <p>Nom et prénom : ..... <b>Richard AUDA</b>  Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>S.A.S PARMEXPERTS</b>  Adresse : ..... <b>Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble</b>  <b>06200 NICE</b>  Numéro SIRET : ..... <b>533 880 456 00033</b>  Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>ALLIANZ</b>  Numéro de police et date de validité : ..... <b>RC 55958428 -</b></p>	
<p><b>Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Surface loi Carrez totale : 30,78 m<sup>2</sup> (trente mètres carrés soixante-dix-huit)</b>  <b>Surface au sol totale : 47,41 m<sup>2</sup> (quarante-sept mètres carrés quarante et un)</b></p>	

254

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **17/01/2025**  
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
 Liste des pièces non visitées :  
**Sous-Sol - Cave (Absence de clef)**  
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**SAS SORRENTINO-BRUNEAU**  
 Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

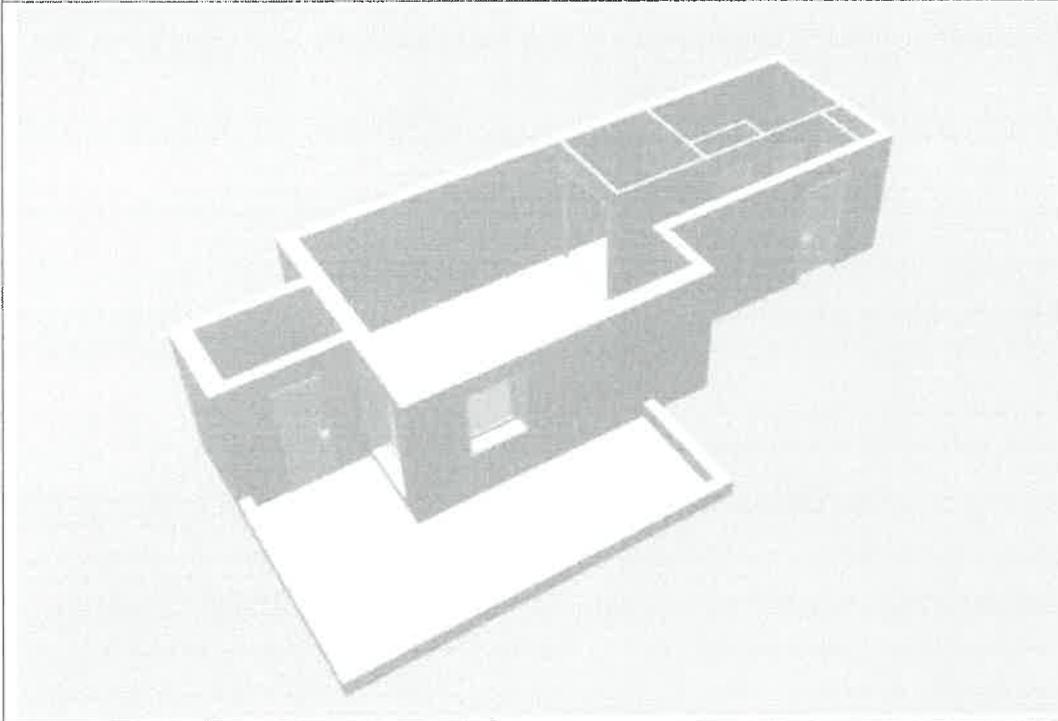
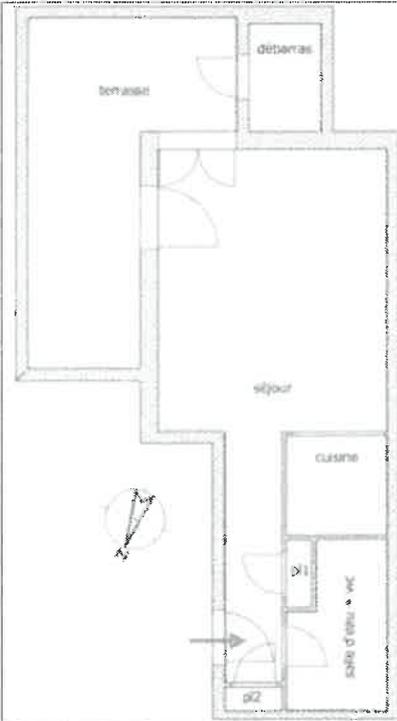
Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Séjour	22,69	22,69	
Rez de chaussée - Cuisine	2,89	2,89	
Rez de chaussée - Placard	0,52	0,52	
Rez de chaussée - Salle de bain + Wc	4,29	4,29	
Rez de chaussée - Placard2	0,39	0,39	
Rez de chaussée - Terrasse	0	14,33	
Rez de chaussée - Débarras	0	2,3	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :  
**Surface loi Carrez totale : 30,78 m<sup>2</sup> (trente mètres carrés soixante-dix-huit)**  
**Surface au sol totale : 47,41 m<sup>2</sup> (quarante-sept mètres carrés quarante et un)**

Fait à NICE, le **17/01/2025**  
 Par : **Richard AUDA**

**S.A.S. PARMEXPERTS**  
 Nice Leader "Apollo"  
 66 Route de Grenoble 06200 NICE  
 Tel: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55  
 Mail: [contact@parmexperts.fr](mailto:contact@parmexperts.fr)  
 SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B  
 TVA Intra : FR 76 533 880 456

Aucun document n'a été mis en annexe





Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°49

Monsieur AUDA Richard

<b>Amiante sans mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Amiante</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Amiante avec mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Missions spécifiques, bâtiments complexes</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>DPE individuel</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Diagnostic de performances énergétiques</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Electricité</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat de l'installation intérieure électricité</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Gaz</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat de l'installation intérieure gaz</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Plomb sans mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Constat du risque d'exposition au plomb</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Termites métropole</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit, Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

[Signature]

Siège : 22bis, rue Thomas Edison - 33130 CANÉJAN  
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr  
Tél : 05 33 89 39 10  
SIRET : 89524819809024 RCS BORDEAUX - Code APE : 3222 Z  
Immatriculé au LEROUX (A) 011 du 10 02 2012





# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

257

## Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 25/IMO/12885

Réalisé par Richard AUDA

Pour le compte de SAS PARMEXPERTS

Date de réalisation : 20 janvier 2025 (Valable 6 mois)

Seion les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023.

### Références du bien

Adresse du bien

26 Av. de la Lanterne

06200 Nice

Référence(s) cadastrale(s):

NW0320

ERP établi seion les parcelles localisées au cadastre.

Bailleur

SARL petites locations

Locataire



### Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Séisme	approuvé	28/01/2019	oui	oui <sup>(1)</sup>	p.5
PPRn	Mouvement de terrain	approuvé	10/03/2020	non	non	p.6
PPRn	Inondation Par une crue (rebordement de cours...)	prescrit	25/03/2020	oui	non	p.6
PPRn	Inondation	révisé	15/01/2014	non	non	p.6
PPRn	Fer de téré	approuvé	07/02/2012	non	non	p.7
PPRn	Inondation Dihydrogène rapide (overjet)	approuvé	17/11/1990	non	non	p.8
PPRn	Mouvement de terrain Lorsque l'impact de l'idea...	approuvé	08/12/2005	non	non	p.8
PPRn	Pollution des sols	approuvé	05/10/2017	oui	-	p.11
Perimetre d'application d'une Déclaration Légale de Décontamination				non	-	-
Zonage de sismicité : 4 - Moyenne <sup>(2)</sup>				oui	-	-
Zonage du potentiel radio : 1 - Faible <sup>(4)</sup>				non	-	-
Cartographie non complétée par la démarche d'étude du risque RC au titre du trait de côte.						



# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

20 janvier 2025  
26 Av. de la Lanterne  
06200 Nice  
Commande SARL petites locations  
Réf. 25/IMO/12885 - Page 2/23

258

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit <sup>(5)</sup>	Oui	Aérodrome de Nice Côte d'Azur (D)
Basias, Basol, Icpé	Oui	23 sites* à - de 500 mètres

\*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) cf. section "Prescriptions de travaux"

(2) Secteur d'Information sur les Soils.

(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-28 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2016-434 du 4 juin 2016, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2016.

(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

**Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.**



Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui	Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 metres).
 Installation nucléaire	Non	-	
 Mouvement de terrain	Non	-	
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.
 Cavités souterraines	Non	-	
 Canalisation TMD	Non	-	

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>



**PARMEXPERTS**

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

260

20 janvier 2025

26 Av. de la Lanterne

06200 Nice

Commande SARL petites locations

Réf. 25/IMO/12885 - Page 4/23

## SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques.....	6
Obligations Légales de Débroussaillage.....	9
Déclaration de sinistres indemniés.....	10
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés.....	13
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	14
Annexes.....	15



### État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint, en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et doit être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) Document réalisé le : 20/01/2025

Parcelle(s) : NW0020  
 26 Av. de la Lanterne 06200 Nice

#### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui  non   
 L'immeuble est situé dans la périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui  non   
 Les risques naturels pris en compte sont liés à : (des risques précisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR ou le contraire)

Inondation  Mouvement de terrain  Feu de forêt   
 Glissement de terrain  Météorites  Séisme   
 Avalanches  Cyclones  Eruption volcanique

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn   
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés ?  oui  non

#### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui  non   
 L'immeuble est situé dans la périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui  non   
 Les risques miniers pris en compte sont liés à : (des risques précisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR ou le contraire)

Risques miniers  Affaissement  Effondrement  Tassement  Emission de gaz   
 Pollution des sols  Pollution des eaux

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm   
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés ?  oui  non

#### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **prescrit** oui  non   
 L'immeuble est situé dans la périmètre d'un PPRT **approuvé** oui  non   
 Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (des risques précisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR ou le contraire)

Risque industriel  Effet thermique  Effet de succion  Effet rayons  Projection   
 L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement   
 L'immeuble est situé en zone de prescription   
 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés   
 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques envisagés technologiques est exposée dans une notice prévue par l'article R1111-10 du Code de Commerce, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location\*   
\* Notice à compléter sur le modèle fourni, applicable à partir de la loi n° 2003-876 du 4 septembre 2003.

#### Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en : zone 1  zone 2  zone 3  zone 4  zone 5   
 Très faible Faible Moyenne Forte

#### Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon : zone 1  zone 2  zone 3   
 Faible Faible avec facteur de risque Significatif

#### Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T  oui  non   
(à compléter uniquement par le vendeur / bailleur)

#### Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)  oui  non   
(dans les communes classées à risque ou par l'arrêté préfectoral N° 15120 du 07/05/15 pour l'application de l'article R1111-10 du Code de Commerce)

#### Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret  oui  non   
 L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme   
 oui à l'échelle d'exposition de 0 à 30 ans  oui à l'échelle d'exposition de 50 à 100 ans  non  Zone indisponible   
 L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone  oui  non   
 L'immeuble est concerné par une obligation de réhabilitation et de remise en état à réaliser  oui  non   
(à compléter uniquement par le vendeur / bailleur)

#### Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage  oui  non   
 L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussaillage  oui  non

#### Parties concernées

Bailleur	SARL petites locations	a		le	
Locataire	-	à		le	

\* Cet état est à remplir par le vendeur ou le bailleur, en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et doit être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.



## Séisme

PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

## Concerné\*

\* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques



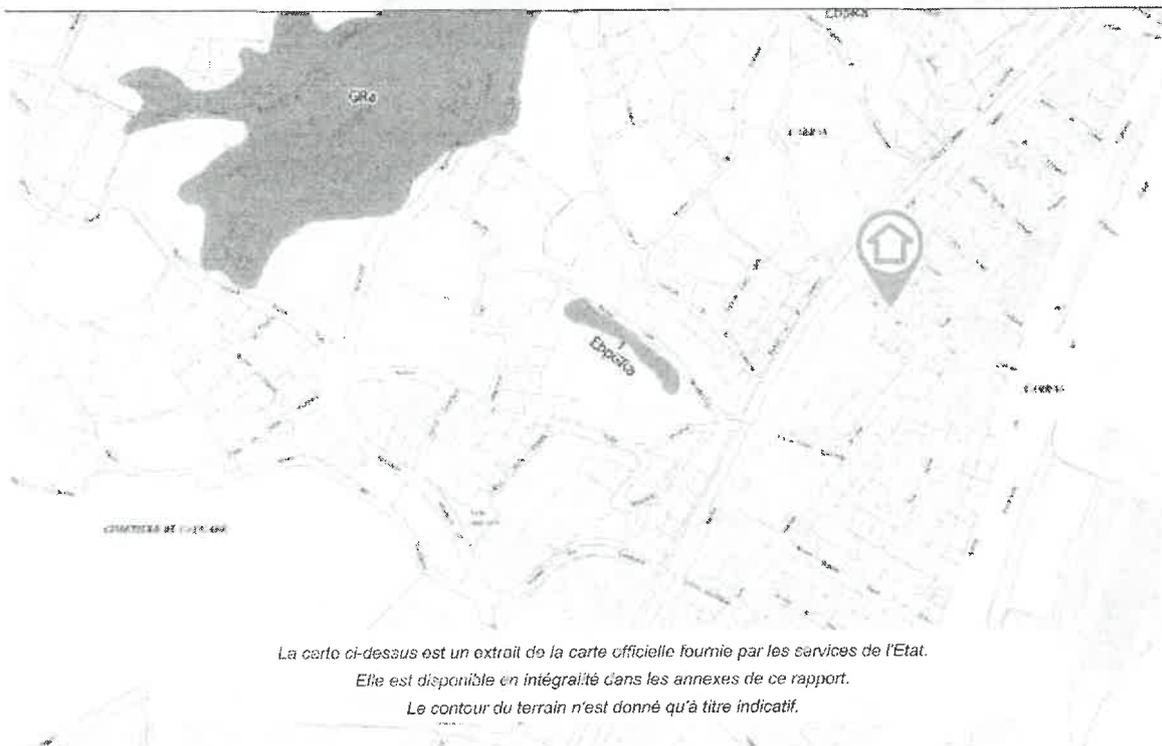
*La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.  
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.  
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.*

## Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020

## Non concerné\*

\* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



*La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.  
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.  
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.*



**PARMEXPERTS**

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

20 janvier 2025  
26 Av. de la Lanterne  
06200 Nice  
Commande SARL petites locations  
Réf. 25/AMO/12885 - Page 7/23

263

## Inondation

PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), prescrit le 25/03/2020

## Concerné\*

\* Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.

Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.

## Inondation

PPRn Inondation, révisé le 15/01/2014

## Non concerné\*

\* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat  
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.  
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

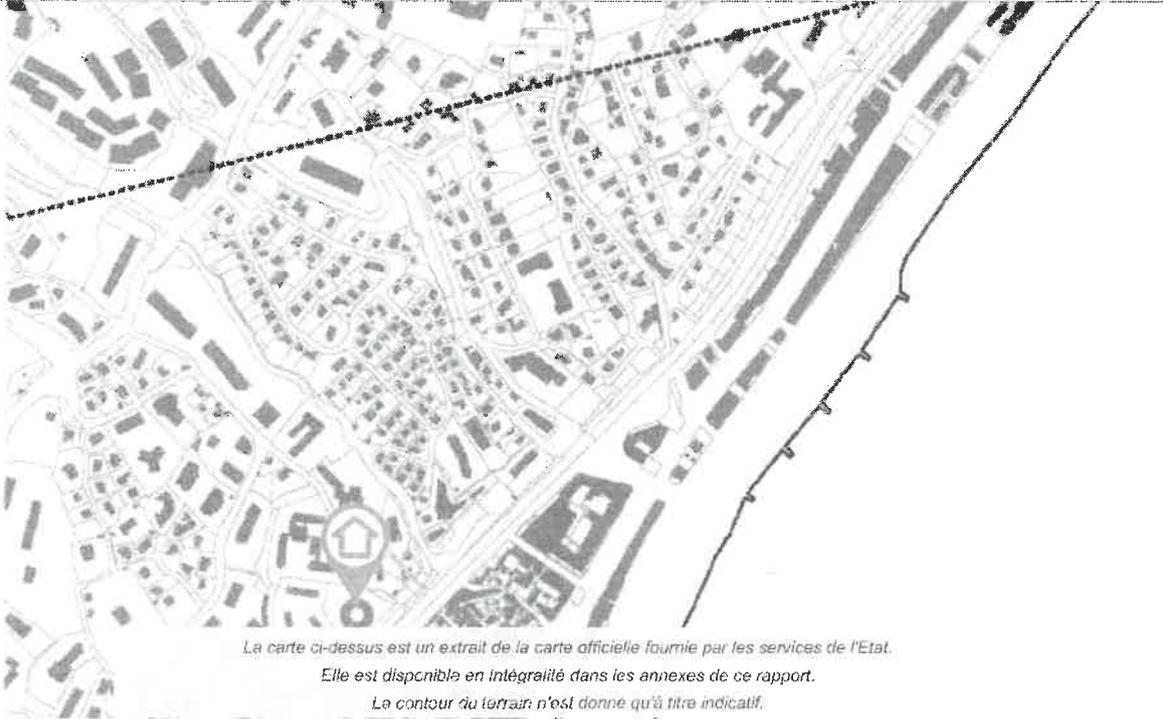


## Feu de forêt

PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017

## Non concerné\*

\* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



*La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.*

*Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.*

*Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.*



## Obligations Légales de Débroussaillage

### Non Concerné \*

\* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



## Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

**Le bien doit effectivement être débroussaillé** s'il se situe dans un **périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage** et s'il remplit **l'une ou l'autre des conditions suivantes** (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
  - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
  - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
  - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
  - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
  - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - une installation classée pour la protection de l'environnement.



## Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

### Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/10/2024	20/10/2024	05/11/2024	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/03/2024	03/03/2024	01/06/2024	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	02/03/2024	03/03/2024	03/12/2024	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/02/2024	26/02/2024	14/03/2024	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	26/02/2024	26/02/2024	03/12/2024	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2023	30/06/2023	02/07/2024	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	08/09/2023	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/10/2020	03/10/2020	09/10/2020	<input type="checkbox"/>
Marée de tempête	02/10/2020	03/10/2020	09/10/2020	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	20/12/2019	22/12/2019	05/05/2021	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	01/12/2019	02/12/2019	12/06/2020	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2019	24/11/2019	30/11/2019	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	22/11/2019	24/11/2019	13/02/2020	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/11/2019	03/11/2019	19/12/2019	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/10/2019	31/10/2019	24/10/2020	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	31/10/2019	03/11/2019	03/12/2020	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	03/10/2015	03/10/2015	09/10/2015	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	03/10/2015	04/10/2015	02/03/2016	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	14/11/2014	15/11/2014	07/08/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	09/11/2014	11/11/2014	19/02/2015	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	09/11/2014	12/11/2014	07/06/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/2014	05/11/2014	08/01/2015	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	04/11/2014	05/11/2014	07/08/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	16/01/2014	18/01/2014	02/02/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	16/01/2014	20/01/2014	26/04/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	04/01/2014	06/01/2014	26/04/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	25/12/2013	26/12/2013	26/01/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	07/03/2013	09/03/2013	26/10/2013	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/2012	30/09/2012	13/01/2013	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	24/09/2012	24/09/2012	13/01/2013	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/11/2011	06/11/2011	07/03/2012	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine				
Mouvement de terrain	05/11/2011	09/11/2011	15/06/2012	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/11/2010	15/11/2010	10/04/2011	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	30/10/2010	25/12/2010	22/05/2011	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/05/2010	04/05/2010	26/03/2010	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/02/2010	19/02/2010	26/06/2010	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/01/2010	02/01/2010	13/05/2010	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/12/2009	22/12/2009	13/05/2010	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine				



## Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Mouvement de terrain	22/12/2009	29/12/2009	13/05/2010	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	13/12/2008	17/12/2008	01/07/2009	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	30/11/2008	01/12/2008	21/05/2009	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/12/2005	03/12/2005	14/05/2006	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	02/12/2005	03/12/2005	10/10/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	23/04/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	23/04/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	23/04/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/10/2003	01/11/2003	23/05/2004	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine				
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	04/05/2007	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/08/2002	25/08/2002	04/01/2003	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	24/11/2000	24/11/2000	14/08/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2000	24/11/2000	14/03/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue				
Par submersion marine	05/11/2000	05/11/2000	23/03/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/11/2000	05/11/2000	29/12/2000	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	05/11/2000	05/11/2000	14/05/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/10/2000	11/10/2000	29/12/2000	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	11/10/2000	15/10/2000	14/06/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/06/2000	06/06/2000	22/11/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/09/1999	19/09/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/1998	30/09/1998	05/02/1999	<input type="checkbox"/>
Glissement de terrain	24/12/1996	25/12/1996	22/08/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/01/1996	12/01/1996	14/02/1996	<input type="checkbox"/>
Affaissement - Eboulement, chutes de pierres et de blocs				
Glissement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/1994	06/11/1994	25/11/1994	<input type="checkbox"/>
Glissement de terrain	10/01/1994	11/01/1994	10/06/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/01/1994	13/01/1994	10/06/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/10/1993	10/10/1993	24/10/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/10/1992	06/10/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/09/1992	10/09/1992	29/03/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/06/1992	24/06/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/06/1992	19/06/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/09/1991	30/09/1991	15/10/1992	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	23/09/1991	30/09/1991	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/02/1989	26/02/1989	25/07/1989	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	25/02/1989	26/02/1989	07/02/1990	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/08/1983	24/08/1983	08/10/1983	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	06/02/1983	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	02/12/1982	<input type="checkbox"/>

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



**PARMEXPERTS**

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

20 janvier 2025  
26 Av. de la Lanterne  
06200 Nice  
Commande SARL petites locations  
Réf. 25/IMO/12885 - Page 12/23

268

## Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Préfecture : Nice - Alpes-Maritimes  
Commune : Nice

**Adresse de l'immeuble :**  
26 Av. de la Lanterne  
Parcelle(s) : NW0020  
06200 Nice  
France

Etablissement : \_\_\_\_\_

Bailleur : \_\_\_\_\_  
  
SARL petites locations

Locataire : \_\_\_\_\_



## Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

*« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».*

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.



## Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Séisme » approuvé le 28/01/2019, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "bâtiment, installation ou équipement appartenant à la catégorie d'importance IV." ; référez-vous au règlement, page(s) 21

## Documents de référence

- > Règlement du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
- > Note de présentation du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

*Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.*

## Conclusions

L'Etat des Risques en date du 20/01/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2023-065/DDTM/FRNT en date du 30/06/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn Séisme approuvé le 28/01/2019  
Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque Inondation Par une crue (débordement de cours d'eau) et par le PPRn Inondation prescrit le 25/03/2020.  
A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Le BIEN est également concerné par :

- Le Plan d'Exposition au Bruit de «Aérodrome de Nice Côte d'Azur » (D)

## Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral départemental n° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023
- > Cartographies :
  - Cartographie réglementaire du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
  - Cartographie réglementaire du PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020
  - Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, révisé le 15/01/2014
  - Cartographie réglementaire du PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017
  - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
  - Cartographie réglementaire de la sismicité
  - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
  - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

*A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport*

AP n° 2023 – 065 / DDTM / PRNT

Nice, le 30 JUIN 2023

**Arrêté préfectoral  
abrogeant l'arrêté n° 2022-109 du 4 juillet 2022 relatif à la liste des communes  
soumises à l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens  
immobiliers soumis à des risques naturels et technologiques majeurs**

Le préfet des Alpes-Maritimes  
Officier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 à L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27 et R. 563-1 à R. 563-8 ;

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-4 et L. 271-5 ;

**Vu** la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

**Vu** le décret 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

**Vu** le décret 2010-1254 du 10 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

**Vu** le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques ;

**Considérant** que l'article 236 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets introduit plusieurs évolutions applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;

**Considérant** que le vendeur et le bailleur sont dans l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur l'état des risques ;

**Considérant** que l'état des risques est accessible sur le site Géorisques, à partir de l'onglet sur l'état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (<https://erial.georisques.gouv.fr>),

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes ;

## ARRÊTE

### Article 1er :

L'arrêté préfectoral n°2022-109 du 4 juillet 2022 dressant la liste des communes dans lesquelles s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est abrogé à compter de la date de publication du présent arrêté.

### Article 2 :

Les documents cités à l'article R. 125-24 du code de l'environnement relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers et la pollution des sols sont consultables en préfecture (direction départementale des territoires et de la mer), sous-préfecture, mairies concernées et également sur les sites suivant :

- <http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-naturels-et-technologiques>
- <http://www.georisques.gouv.fr>
- <https://catastrophes-naturelles.ccr.fr/les-arretes>

### Article 3 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes. Une copie est adressée aux maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté et à la chambre départementale des notaires.

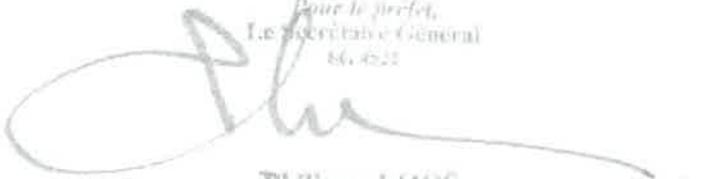
### Article 4 :

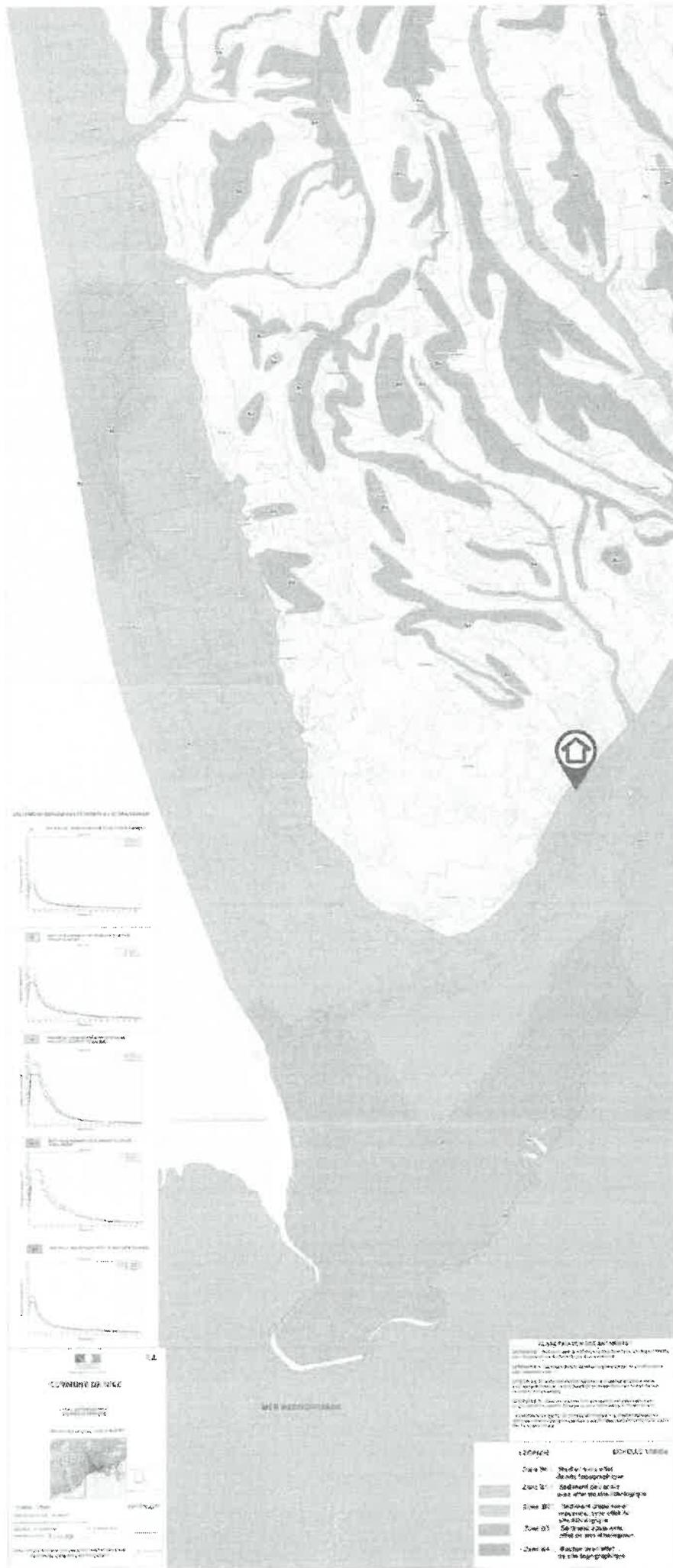
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes

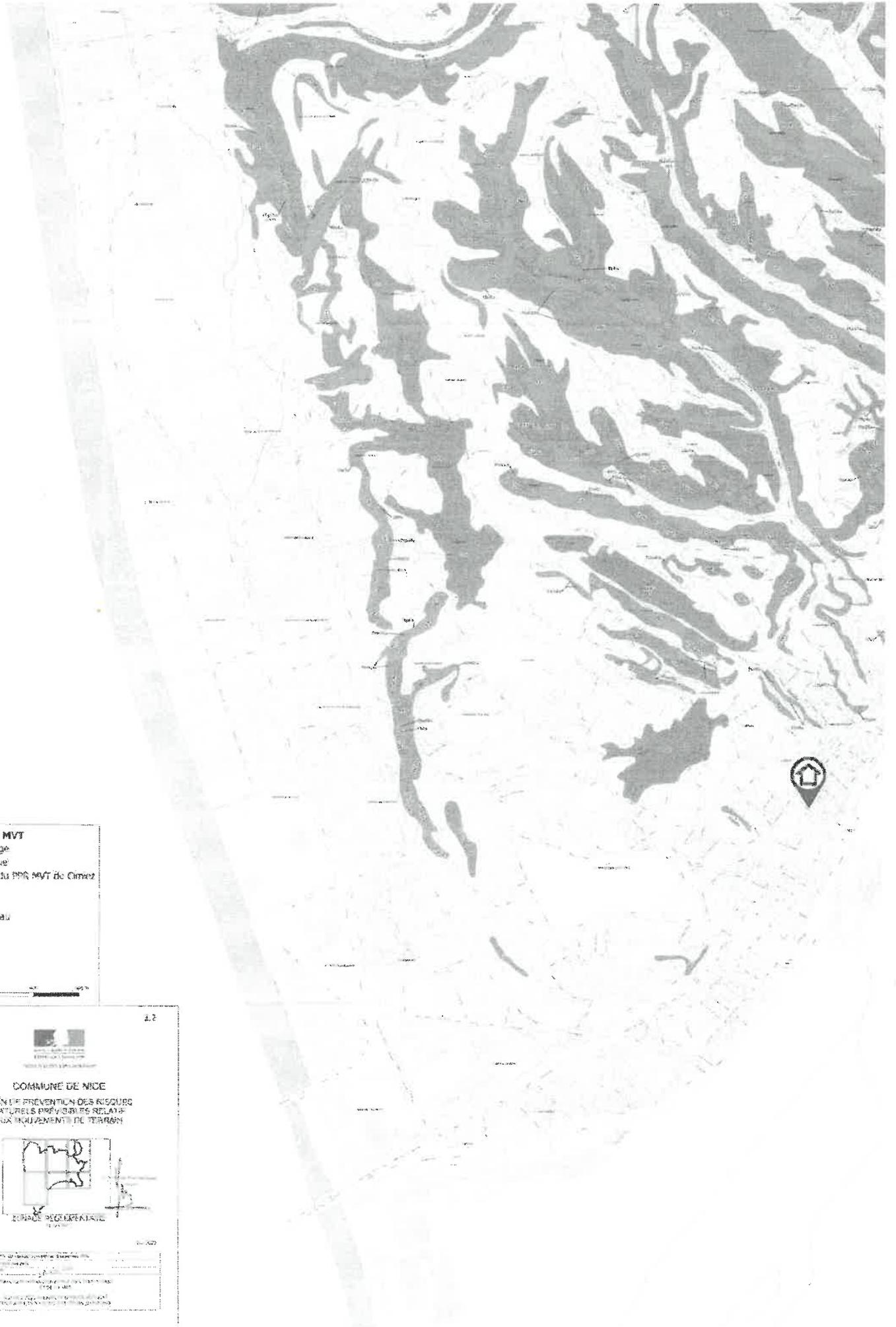
Il est possible de déposer le recours devant le Tribunal administratif par la voie électronique via l'application internet « Télérecours citoyens » sur l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr/>.

### Article 5 :

Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le directeur départemental des territoires et de la mer et les maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet,  
Le Secrétaire Général  
86 4522  
  
Philippe LUIS





**zonage PPR MVT**

- zone rouge
- zone bleue
- ▨ emprise du PPR MVT de Cimiez

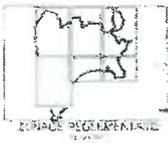
**Cadastrale**

- ▭ parcelle
- cours d'eau
- bâti

1.2



COMMUNE DE NICE  
 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES  
 NATURELS PREVISIBLES RELATIF  
 AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN



ZONA DE SEGURITATIVA  
 1:10000

Scale: 1:10000  
 Date: 10/06/2010  
 Author: [illegible]  
 [illegible]  
 [illegible]  
 [illegible]  
 [illegible]

**ZONES ROUGES**

Code	Description	Superficie (ha)	Superficie (m²)	Superficie (m²)
R1	Zone rouge 1	1000	10000000	10000000
R2	Zone rouge 2	2000	20000000	20000000
R3	Zone rouge 3	3000	30000000	30000000
R4	Zone rouge 4	4000	40000000	40000000
R5	Zone rouge 5	5000	50000000	50000000

**ZONES BLEUES**

Code	Description	Superficie (ha)	Superficie (m²)	Superficie (m²)
B1	Zone bleue 1	1000	10000000	10000000
B2	Zone bleue 2	2000	20000000	20000000
B3	Zone bleue 3	3000	30000000	30000000
B4	Zone bleue 4	4000	40000000	40000000
B5	Zone bleue 5	5000	50000000	50000000

**LEGENDA**

- Zone rouge
- Zone bleue
- Zone verte
- Zone grise
- Zone blanche



23

  
**BASSÉE VALLEE DE VAR**  
 PLAN DE PREVISION DES BUDGETS  
 CARRÉ TERRAIN 2017-2020

Rédigé par  
 Bureau de la Région de Bassée  
 Carré de Var

Version préliminaire 2016

**Zoning réglementaire Carte 06 B**  
 2017-2020

EXEMPLE N°06  
 01/01/2017  
 12-06-2014

MAIRIE DE BASSÉE VALLEE DE VAR  
 ALPHONSE  
 SERVICE COMMUNE



Commune de Nice

PLAN DE PREVENTION des RISQUES NATURELS  
PREVISIBLES d'INCENDIE et FORÊTS

PLAN DE ZONAGE  
(D. 93-12)

PRESCRIPTION n° 1061 16 décembre 2019

EXEMPLAIRE N° 1061 16 décembre 2019

PROJET: PUBLIC, 04/21 par le 15 mai 2019

APPROBATION de l'Etat: 04/21 par le 15 mai 2019

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
A. TOUMARTIN  
MAYORAL 400 000 000

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au **risque sismique**.



La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

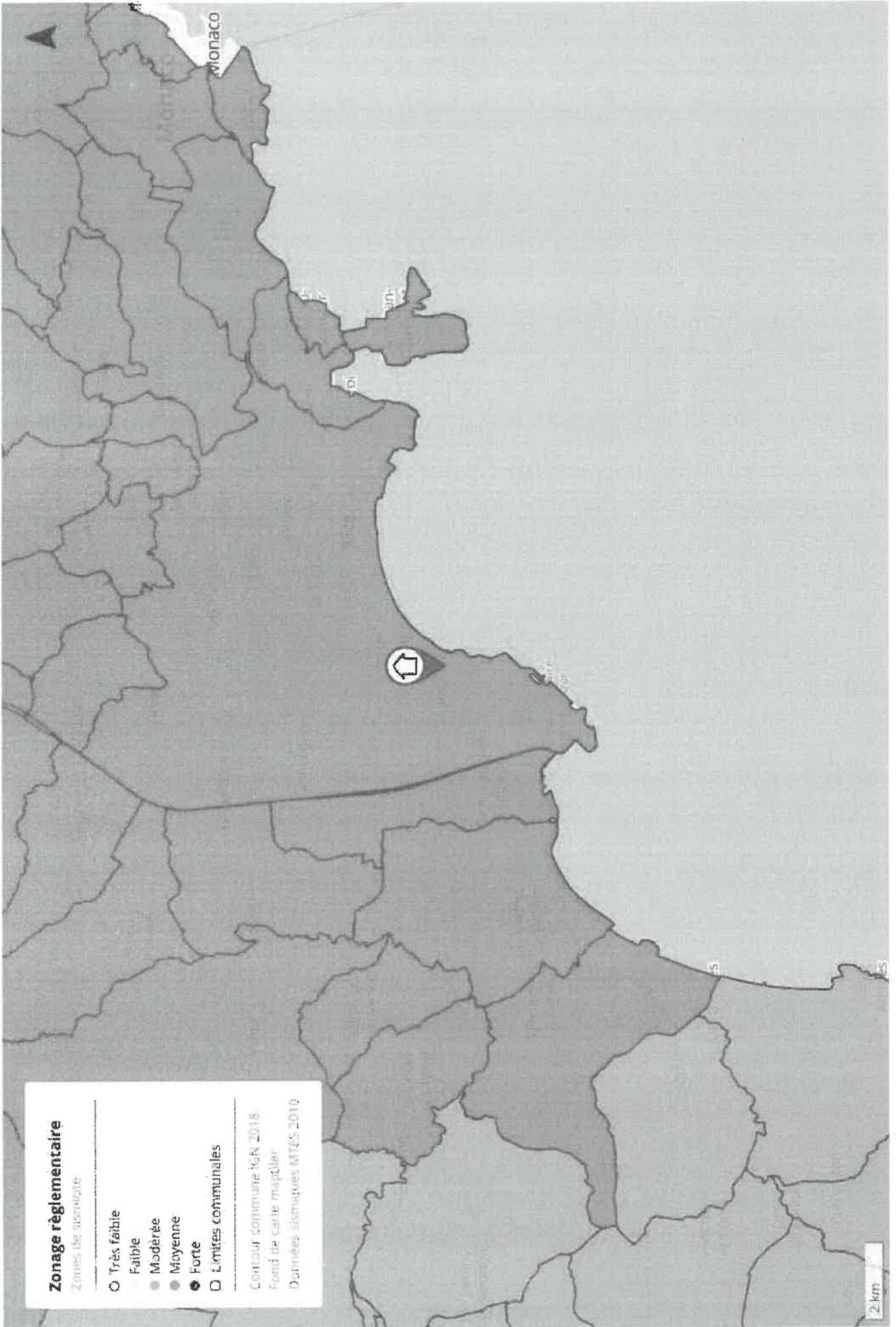
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme>



## Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

### Le zonage radon sur ma commune

#### Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



#### Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m<sup>3</sup>) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m<sup>3</sup>. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

#### Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

#### Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m<sup>3</sup>, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

#### Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;

- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

### Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...  
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

### Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup>, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m<sup>3</sup>), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

### Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>  
Au niveau régional :  
ARS (santé, environnement) : [www.ars.sante.fr](http://www.ars.sante.fr)  
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>  
Informations sur le radon :  
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : [www.irsn.fr/radon](http://www.irsn.fr/radon)

## Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



*Maison débroussaillée épargnée par le passage d'un feu - source : ONF, retravaillée*

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres<sup>1</sup> autour de son habitation, à réduire la quantité de végétaux et à créer des discontinuités dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichage. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

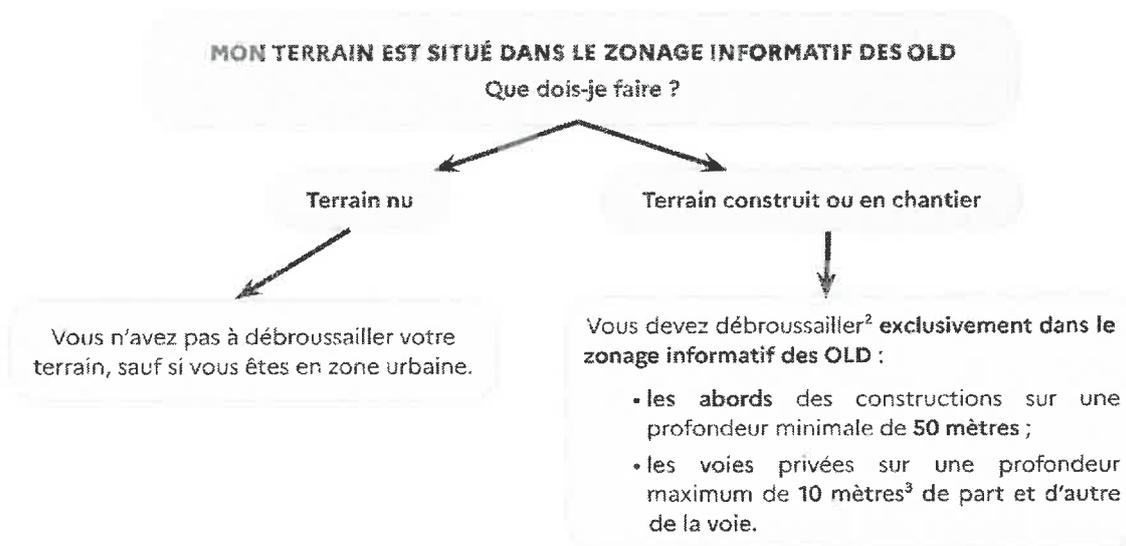
En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives.

<sup>1</sup> Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

## QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/OLD-obligations-légales-de-débroussailement>



**Attention :** dans les **zones urbaines** délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussailement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, **l'intégralité de votre parcelle**.

### Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- ▶ aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques) : profondeur de débroussailement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- ▶ et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

### Qui est concerné par les travaux de débroussailement ?

**Le propriétaire de la construction est responsable du débroussailement** autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussailement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussailement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celle-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussailement sur une parcelle voisine.**

Dans ce cas :

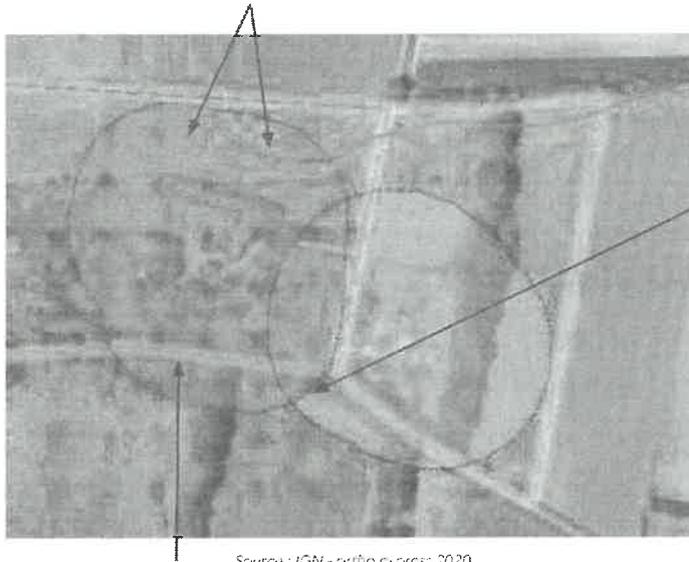
- ▶ Informez vos voisins de vos obligations de débroussailement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser (*modèle de courrier*) ;
- ▶ vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussailement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussailement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

<sup>2</sup> Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussailement.

<sup>3</sup> Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

## Exemple :

**Le propriétaire débroussaille les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.**



En cas de superposition, l'obligation de mise en oeuvre incombe en priorité au propriétaire de la zone de superposition.

Si la superposition concerne une parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD elle-même, chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

-  Zonage informatif des OLD
-  Parcelle propriétaire A
-  OLD qui incombent au propriétaire A
-  Parcelle propriétaire B
-  OLD qui incombent au propriétaire B
-  Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et ainsi déborder sur une parcelle voisine.

## COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en oeuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'automne et d'hiver ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



### Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre maire pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

## QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- ▣ **des sanctions pénales** : de la contravention de 5<sup>e</sup> classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m<sup>2</sup> non débroussaillé ;
- ▣ **des sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m<sup>2</sup> pour les zones non débroussaillées, exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- ▣ **une franchise sur le remboursement des assurances.**



*Maison non débroussaillée partiellement détruite par le passage d'un feu, Rognac (13) - source : ONF*

### Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

- [Site internet de votre préfecture](#)
- [Jedebroussaille.gouv.fr](http://Jedebroussaille.gouv.fr)
- [Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)
- [Page sur les obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)
- [Observatoire des forêts françaises](#)
- [Articles L. 134-5 à L. 134-18 du code forestier](#)



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE,  
DE LA BIODIVERSITÉ,  
DE LA FORÊT, DE LA MER  
ET DE LA PÊCHE**

100000  
100000  
100000

Direction générale de la prévention des risques - Décembre 2024

Exempl: Propriétaire

# KIT "Meublé"

## Location habitation non saisonnière

### Contrat de location de locaux vacants meublés exclusivement à usage d'habitation principale, avec option "ÉTUDIANT"

#### ENTRE LES SOUSSIGNÉS

nom et adresse du ou des BAILLEUR(S) Société Petites Locations (de M. B. Rocchetti F.)  
AAGIS PAL ST ISIDORE 06204 NICE Cedex 3

nom, adresse et date de naissance du ou des LOCATAIRE(S) M<sup>me</sup> FREDERIQUE JOSETTE  
244 AV. de la Californie 06100 NICE m<sup>e</sup> le 23/10/42 à Fougères

dénoté(e) "LE BAILLEUR",  
 dénoté(e) "LE LOCATAIRE"

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :  
 Par le présent, le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

CONSISTANCE, SITUATION ET DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS	
CONSISTANCE	<input type="checkbox"/> appartement <input type="checkbox"/> maison individuelle <input checked="" type="checkbox"/> <u>Studio</u>
SITUATION (adresse)	<u>26, Av. de la Lanterne</u> <u>Le Franu Azu</u> <u>06200 NICE</u>
DÉSIGNATION DES LOCAUX, ÉQUIPEMENTS ET ACCESSOIRES d'usage privé	<u>Hall d'entrée - Placards (2)</u> <u>Studio avec cuisine US</u> <u>Salle d'eau - W.C. / terrasse d'angle et</u> <u>lovel de rangement</u>
DÉPENDANCES d'usage privé	<input type="checkbox"/> garage n° ..... <input type="checkbox"/> parking n° ..... <input type="checkbox"/> cave n° ..... <input type="checkbox"/>
PARTIES ET ÉQUIPEMENTS d'usage commun	<input type="checkbox"/> espace(s) vert(s) <input checked="" type="checkbox"/> antenne TV collective <input checked="" type="checkbox"/> interphone <input type="checkbox"/> gardiennage <input checked="" type="checkbox"/> ascenseur <input type="checkbox"/> vide-ordures
ÉQUIPEMENT MEUBLÉS OBJETS MOBILIERS	Selon inventaire établi contradictoirement entre les parties et joint obligatoirement au présent contrat.
DÉSTINATION DES LOCAUX LOUÉS	Les lieux sont loués exclusivement à usage d'habitation principale.

 3 503167 210000

DECLARATION : LE LOCATAIRE déclare connaître parfaitement les lieux loués pour les avoir visités et les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent.  
 Un état des lieux, établi contradictoirement, est annexé au présent contrat.  
 ( ) et déclare avoir reçu du bailleur un justificatif de sa qualité de propriétaire (relevé cadastral, facture EDF ou autres)

WEBER DIFFUSION, B.P. 75 - 88002 DRAGUIGNAN - Cedex - Tél. 04 94 87 44 03 / fax 04 94 88 60 15 - REPRODUCTION INTERDITE - 15018

47

CONDITIONS PARTICULIERES

Nov  
Déc

<b>1 - DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION</b> <i>Conditions générales - chapitre I</i>	<b>A) La présente location est consentie et acceptée</b> pour une durée de <u>1</u> AN(S) (minimum 1 an) date de prise d'effet <u>14 Dec 2009</u>		<b>B) OPTION "ÉTUDIANT" - DURÉE 9 MOIS</b> Sans reconduction tacite ou renouvellement. date de prise d'effet _____
<b>2 - DURÉE DU PRÉAVIS</b> Résiliation - Congé <i>Conditions générales - chapitre II</i>	<b>BAILLEUR :</b> Trois mois, soit par sa décision de reprendre ou de céder le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'insécurité par le locataire de l'une des obligations lui incombant.		<b>LOCATAIRE :</b> Le locataire peut donner congé à tout moment, en respectant un préavis d'un mois.
<b>3 - PAIEMENT MENSUEL</b> loyer initial hors taxes charges (provisions) contribution au fonc  <b>TOTAL MENSUEL</b>	<i>Somme en chiffres</i> <u>570 €</u>	<i>Somme en lettres</i> <u>Cinq cent soixante dix euros</u>	
<i>Conditions générales - chapitre III (1) Selon conventions - chapitre IV</i> Le locataire est responsable du paiement des loyers et de toutes les sommes dues pour l'occupation des lieux loués par lui-même ou par les occupants de son chef.			
<b>4 - TERMES DU PAIEMENT</b>	Le TOTAL MENSUEL est payable d'avance au domicile du bailleur le <u>14</u> de chaque mois.		
<b>5 - RÉVISION DU LOYER</b> <i>Conditions générales - chapitre III</i>	Valeur de l'indice de référence des loyers public au _____ trimestre 20____ Date de la révision annuelle <u>14 Dec 2009</u>		<b>6 - NOMBRE D'OCCUPANTS</b> Maximum : <u>2</u>
<b>7 - DÉPÔT DE GARANTIE</b> (maximum : 2 mois de loyer) <i>Conditions générales - chapitre IV</i>	<i>Somme en chiffres</i> <u>570 €</u>	<i>Somme en lettres</i> <u>Cinq cent soixante dix euros.</u>	
<b>INTERDICTIONS :</b> sous l'autorisation expresse et écrite du bailleur, le Locataire s'interdit : <input checked="" type="checkbox"/> de coller de la moquette sur le sol <input checked="" type="checkbox"/> de peindre toutes menuiseries, portes vernies ou créées, faïences... <input checked="" type="checkbox"/> de repeindre les plafonds avec une couleur vive ou sombre <input checked="" type="checkbox"/> tout percement et scellé dans les murs, faïences, carrelages, boiserie... <input type="checkbox"/> d'obstruer les grilles, aérateurs ou autres pour éviter la condensation <input type="checkbox"/> d'utiliser tout autre mode de chauffage différent de celui existant <input type="checkbox"/> d'emménager ou de déménager sans prévenir le propriétaire, afin d'établir au préalable, l'état des lieux des accès (palliers, escaliers, couloirs, ascenseur...) <b>OBLIGATIONS DU BAILLEUR -</b> Le bailleur doit remettre au locataire : - Un état des risques naturels et technologiques ( <i>obligatoire à partir du 1er Juin 2008</i> ) pour tous les biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention de risques prévisibles techniques ou sismiques. ( <i>Etat disponible dans les Préfectures ou les Mairies ou sur Internet : www.prim.net</i> ). - Une déclaration sur papier libre sur les sinistres ayant fait l'objet d'une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle. - Un dossier de diagnostic technique, réalisé par une personne accréditée, comprenant : Un diagnostic de performance énergétique ( <i>obligatoire à partir du 1er juillet 2007</i> ) - Un constat de risque d'exposition au plomb des immeubles ou parties d'immeubles, à usage d'habitation, construits avant le 1er janvier 1949 ( <i>obligatoire à partir du 12 août 2008</i> ).			

Les parties déclarent et reconnaissent avoir reçu ce jour :

l'état des lieux contradictoire à la remise des clés     cautionnement (le cas échéant)     inventaire du mobilier et objets mobiliers

les clés des locaux (nombre indiqué sur l'état des lieux)     \_\_\_\_\_

FAIT le NICE le 14 Dec 2009

en deux originaux dont un original est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE BAILLEUR OU SON LOCATAIRE (1)  
 Etienne LOCANTO, 587 BT Agis  
 Pal St Isidore 06184 Nice Cedex 03

LE(S) LOCATAIRE(S) (1)  
 X

CAUTIONNEMENT (le cas échéant) (2)  
 X

(1) Toutes les pages doivent être paraphées et la signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé". Joindre une copie de la carte nationale d'identité ou du livret de famille du LOCATAIRE.  
 (2) Pour être valable, le contrat de cautionnement (complet et signé par toutes les parties) doit être joint au contrat de location.  
 Un exemplaire du bail doit être remis à la CAUTION.

En vente chez votre libraire ou Médiathèque de la Presse - 714 DOSSIER COMPLET - 718 CONTRAT DE LOCATION - 720 KIT LOCATION VIDE - 721 KIT LOCATION MEUBLE - 722 KIT LOCATION  
 725 KIT LOCATION SAISONNIER - 719 CONTRAT DE RENOUVELLEMENT - 800 BAIL COMMERCIAL - 610 BAIL PROFESSIONNEL - Code - 04 94 94 44 43 / fax 04 94 94 44 43 - REPRODUCTION INTERDITE

# KIT "Meublé"

PAGE 1: *Document identifiant des locaux de la Région Île-de-France*  
location habitation non saisonnière

## Contrat de location de locaux vacants meublés exclusivement à usage d'habitation principale, avec option "ETUDIANT"

Texte n° 10 du 15/12/2010 (N° 1012) et n° 10 du 15/12/2010 (N° 1013) et n° 10 du 15/12/2010 (N° 1014)

### ENTRE LES SOUSCRIVANTS

M. ROCCETTI Federico propriétaire de SAPI Habitat  
17A (cours) 45 - 18043 - Saint-Denis (France)  
tel. - [redacted]

M. BELKHIRI Abel  
1 rue de [redacted] - Lille  
tel. - [redacted]

Monsieur LE BAILLEUR

Monsieur LE LOCATAIRE

### Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Sur les conditions de location et les obligations à ce sujet énoncées au locataire en les acceptant les conditions suivantes

### CONSISTANCE, SITUATION ET DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

CONSISTANCE	<input checked="" type="checkbox"/> Appartement <input type="checkbox"/> Autre logement	<input type="checkbox"/> Maison individuelle <input type="checkbox"/> Autre logement	<input type="checkbox"/> Autre
SITUATION (adresse)	26 Avenue de la Lanterne Résidence "Le Néon Acaï" 06200 NICE		
DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS, EQUIPEMENTS ET APPROPRIÉTÉS	Studio meublé, Hall d'entrée, placard Petite cuisine avec lave-vaisselle, four, réfrigérateur Salle de bain avec douche et autres équipements habituels		
ÉQUIPEMENTS APPROPRIÉS	<input type="checkbox"/> Cuisine	<input type="checkbox"/> Salle de bain	<input checked="" type="checkbox"/> Hall d'entrée <input type="checkbox"/> Placard <input type="checkbox"/> Réfrigérateur <input type="checkbox"/> Four <input type="checkbox"/> Lave-vaisselle <input type="checkbox"/> Lave-linge <input type="checkbox"/> Séche-linge <input type="checkbox"/> Chauffage central <input type="checkbox"/> Climatisation
ÉQUIPEMENTS APPROPRIÉS	<input type="checkbox"/> Cuisine	<input type="checkbox"/> Salle de bain	<input type="checkbox"/> Hall d'entrée <input type="checkbox"/> Placard <input type="checkbox"/> Réfrigérateur <input type="checkbox"/> Four <input type="checkbox"/> Lave-vaisselle <input type="checkbox"/> Lave-linge <input type="checkbox"/> Séche-linge <input type="checkbox"/> Chauffage central <input type="checkbox"/> Climatisation

RENTREZ VOTRE N° DE RÉFÉRENCE ILE-DE-FRANCE HABITAT

ANNEXE  
**CONDITIONS PARTICULIÈRES**

I - DURÉE INITIALE DU CONTRAT DE LOCATION	Le présent contrat est conclu en vertu de l'article 1714 du Code de Commerce et est conclu pour une durée initiale de <u>18</u> mois à compter du <u>1<sup>er</sup> Novembre 2023</u>	OPTION ÉTIENNETTE - DURÉE À MOIS Le présent contrat est conclu pour une durée initiale de <u>18</u> mois à compter du <u>1<sup>er</sup> Novembre 2023</u>
II - DURÉE DU PRÉAVIS	<b>BAILLEUR</b> Le présent contrat est conclu en vertu de l'article 1714 du Code de Commerce et est conclu pour une durée initiale de <u>18</u> mois à compter du <u>1<sup>er</sup> Novembre 2023</u>	<b>LOCATAIRE</b> Le présent contrat est conclu pour une durée initiale de <u>18</u> mois à compter du <u>1<sup>er</sup> Novembre 2023</u>
III - Paiement mensuel Montant du loyer Charges locatives Montant charges fixes	Année initiale <u>580,00</u> <u>10,00</u> <u>690,00</u>	Année initiale <u>Cinq cent quatre vingt euros</u> <u>Septante dix euros</u> <u>Six cent dix euros</u> <u>Sept cent cinquante euros</u>
TOTAL MENSUEL		
IV - TERMES DU PAIEMENT	Le loyer est payable par anticipation au 1 <sup>er</sup> de chaque mois à l'adresse suivante : <u>17115</u>	
V - DÉPÔT DE GARANTIE	Le dépôt de garantie est de <u>450,00</u>	Le dépôt de garantie est de <u>Sept cent cinquante euros</u>
VI - DERNIER LOYER		
<b>MONTANT RÉGULIER DU LOYER</b> (montant des loyers + charges)		
Le présent contrat est conclu en vertu de l'article 1714 du Code de Commerce et est conclu pour une durée initiale de <u>18</u> mois à compter du <u>1<sup>er</sup> Novembre 2023</u>		
Le présent contrat est conclu pour une durée initiale de <u>18</u> mois à compter du <u>1<sup>er</sup> Novembre 2023</u>		
Le présent contrat est conclu pour une durée initiale de <u>18</u> mois à compter du <u>1<sup>er</sup> Novembre 2023</u>		
Le présent contrat est conclu pour une durée initiale de <u>18</u> mois à compter du <u>1<sup>er</sup> Novembre 2023</u>		
Le présent contrat est conclu pour une durée initiale de <u>18</u> mois à compter du <u>1<sup>er</sup> Novembre 2023</u>		
Le présent contrat est conclu pour une durée initiale de <u>18</u> mois à compter du <u>1<sup>er</sup> Novembre 2023</u>		
Le présent contrat est conclu pour une durée initiale de <u>18</u> mois à compter du <u>1<sup>er</sup> Novembre 2023</u>		
Le présent contrat est conclu pour une durée initiale de <u>18</u> mois à compter du <u>1<sup>er</sup> Novembre 2023</u>		
Le présent contrat est conclu pour une durée initiale de <u>18</u> mois à compter du <u>1<sup>er</sup> Novembre 2023</u>		
Le présent contrat est conclu pour une durée initiale de <u>18</u> mois à compter du <u>1<sup>er</sup> Novembre 2023</u>		

Date de signature : 1<sup>er</sup> Novembre 2023

Signature du Bailleur : \_\_\_\_\_  
Signature du Locataire : \_\_\_\_\_

**Gilles BROCA**  
 Avocat au Barreau de NICE

---

9 rue Alfred Mortier 06000 NICE  
 ☎ 07 82 06 58 74  
 Email : nice.avocat@gmail.com  
 CASE PALAIS N° 250

**ERIC D. SORRENTINO**  
**ERIC BRUNEAU**  
 Commissaires de Justice  
 Huissiers de Justice associés  
 5, rue de la Liberté - B.P. 1269  
 06005 NICE CEDEX 1  
 Site: 04 93 87 377 00013  
 Tél. 04 93 87 377 11 30 - Fax 04 93 82 34 02

**ASSIGNATION EN REFERE D'HEURE A HEURE  
 DEVANT LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA  
 PROTECTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE  
 ARTICLE 837 ALINEA 1 DU C.P.C.**

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE **CINQ FEVRIER**  
 HEURE : **10 H 35**

**A LA REQUETE DE :**

La **SCP BTSG<sup>2</sup>**, en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, **Maître Denis GASNIER**, es qualité de liquidateur judiciaire de la Société **PETITES LOCATIONS, E.U.R.L** immatriculée au RCS de NICE sous le n° 521 414 276, donc le siège social est sis à Nice (06100), 28, rue Philippe Andréani,

Ayant pour Avocat **Maître Gilles BROCA** du Barreau de Nice, y demeurant 9 Rue Alfred Mortier, 06000 Nice – Tél. 07.82.06.58.74 – E.mail nice.avocat@gmail.com,

**J'AI, HUISSIER SOUSSIGNE :**

Nous, Société par Actions Simplifiée,  
 Christopher SORRENTINO, Eric BRUNEAU,  
 Commissaires de Justice - Huissiers de Justice associés,  
 à la Résidence de NICE (A.M),  
 5, Rue de la Liberté, B.P. 1269  
 06005 NICE CEDEX 1, l'un d'eux soussigné

NOTIFIEE  
 EXPEDITION

**DENONCE EN TETE DES PRESENTES A :**

**Monsieur Abel BELKHIRI**, né le 16 octobre 1969 à LILLE, demeurant à NICE (06200), 26 Avenue de la Lanterne, "Le France Azur  
 Où étant et parlant à *notre in fine -*

Une Ordonnance sur requête de Madame le Président de la juridiction des Contentieux de la Protection du Tribunal judiciaire de NICE en date du 4 février 2025 autorisant ma requérante à vous assigner d'heure à heure à l'audience du Juge des référés de ladite juridiction, à son audience du **LUNDI 10 FEVRIER 2025 à 10H30.**

308 440

**ET J'AI, HUISSIER DE JUSTICE SUSMENTIONNE, DONNE ASSIGNATION A LA REQUISE, OU ETANT ET PARLANT COMME DIT CI-AVANT**

D'avoir à se trouver et comparaître par-devant LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE STATUANT EN REFERE, Palais Rusca – Place du Palais - 06000 NICE

**LE LUNDI 10 FEVRIER 2025 à 10H30.**

**TRÈS IMPORTANT**

Vous pouvez vous faire assister ou représenter par :

- un avocat ;
- votre conjoint ;
- votre concubin ou la personne avec laquelle vous avez conclu un pacte civil de solidarité ;
- vos parents ou alliés en ligne directe ;
- vos parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus ;
- les personnes exclusivement attachées à votre service personnel ou à votre entreprise.

L'État, les départements, les régions, les communes et les établissements publics peuvent se faire représenter ou assister par un fonctionnaire ou un agent de leur administration.

Le représentant, s'il n'est avocat, doit justifier d'un pouvoir spécial.

Si vous ne vous présentez pas ou si vous ne vous faites pas représenter, vous vous exposez à ce qu'une décision soit rendue contre vous sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

Il vous est ainsi rappelé les dispositions suivantes du code de procédure civile :

**Article 832 du code de procédure civile :**

*« Sans préjudice des dispositions de l'article 68, la demande incidente tendant à l'octroi d'un délai de paiement en application de l'article 1343-5 du code civil peut être formée par courrier remis ou adressé au greffe.*

*Les pièces que la partie souhaite invoquer à l'appui de sa demande sont jointes à son courrier.*

*La demande est communiquée aux autres parties, à l'audience, par le juge, sauf la faculté pour ce dernier de la leur faire notifier par le greffier, accompagnée des pièces jointes, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

*L'auteur de cette demande incidente peut ne pas se présenter à l'audience, conformément au second alinéa de l'article 446-1.*

*Dans ce cas, le juge ne fait droit aux demandes présentées contre cette partie que s'il les estime régulières, recevables et bien fondées ».*

Les personnes dont les ressources sont insuffisantes peuvent, si elles remplissent les conditions prévues par la loi n°91-647 du 10 juillet 1991, bénéficier d'une aide juridictionnelle.

Elles doivent pour demander cette aide, s'adresser au bureau d'aide juridictionnelle établi au siège social du Tribunal Judiciaire de leur domicile.

Les pièces sur lesquelles la demande est fondée sont indiquées en fin d'acte selon bordereau annexé et jointes à la présente assignation.

## PLAISE AU JUGE DES REFERES

### OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Aucun texte du C.P.C. ne permet de saisir le Juge des contentieux de la protection au fond d'une procédure dite "à jour fixe" y compris dans les cas d'urgence caractérisés.

En effet, la procédure à jour fixe est codifiée sous les articles 840 et suivants du C.P.C.

L'article 840 du C.P.C. dispose :

*"Dans les litiges relevant de la procédure écrite ordinaire, le président du tribunal peut, en cas d'urgence, autoriser le demandeur, sur sa requête, à assigner le défendeur à jour fixe. Il désigne, s'il y a lieu, la chambre à laquelle l'affaire est distribuée.*

*La requête doit exposer les motifs de l'urgence, contenir les conclusions du demandeur et viser les pièces justificatives.*

*Copie de la requête et des pièces doit être remise au président pour être versée au dossier du tribunal"*

La procédure écrite ordinaire est celle où le ministère d'Avocat est obligatoire.

Or, devant le Juge des contentieux de la protection, le Ministère d'Avocat n'est pas obligatoire et la procédure est orale.

Pour autant, l'article 837 alinéa 1 du C.P.C. permet de mettre en œuvre la technique dite de la "passerelle", ce qui a notamment pour effet de permettre à une partie de saisir le Juge des référés, lequel peut en revanche être saisi d'heure à heure, afin d'obtenir une décision rapide de sa part renvoyant les parties, toujours en cas d'urgence, devant telle audience au fond dont il fixera la date.

Article 837 al. 1 du C.P.C. :

*"A la demande de l'une des parties et si l'urgence le justifie, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection saisi en référé peut renvoyer l'affaire à une audience dont il fixe la date pour qu'il soit statué au fond. Il veille à ce que le défendeur dispose d'un temps suffisant pour préparer sa défense. L'ordonnance emporte saisine de la juridiction".*

Ces observations formulées, la requérante es qualité de liquidateur judiciaire de la société PETITES LOCATIONS entend, aux travers la présente assignation, obtenir une Ordonnance, au visa de l'article 837 al. 1<sup>er</sup> précité du C.P.C., renvoyant l'affaire à telle date qu'il plaira au juge des référés de fixer, à très bref délai, afin qu'il soit statuer sur les mérites de sa demande, laquelle procède d'une urgence particulière, ainsi qu'il le sera démontré.

\* \* \*

La requérante entend voir déclarer inopposable, aux organes de la procédure collective de son administrée, la Société PETITES LOCATIONS, le bail, qui a été consenti à Monsieur Abel BELKHIRI, portant sur un appartement et une cave (lot 3 et 34), propriété de ladite société, dépendant d'un immeuble sis à NICE, 26 Avenue de la Lanterne, avec toutes les conséquences en découlant.

Par Arrêt en date du 1<sup>er</sup> avril 2021, la Cour d'Appel d'Aix en Provence a prononcé la liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS (RCS de NICE sous le n° 521 414 276), laquelle exerçait une activité d'acquisition et de gestion d'immeubles, et a désigné l'exposant en qualité de liquidateur judiciaire (pièce n° 1).

Le montant du passif déclaré à la procédure collective de la Société PETITES LOCATIONS s'élève à 726.003,13 €, dont 555.585,08 € définitif, sans compter le passif post L.J.

Cette société est propriétaire de divers biens et droits immobiliers sis Commune de NICE, dont un appartement et une cave composant les lots 3 et 34 d'un immeuble sis à NICE, 26 Avenue de la Lanterne (pièce n° 2).

Aux termes d'une Ordonnance en date du 6 novembre 2024 (pièce n° 3), Monsieur le Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de NICE à la procédure collective de L'E.U.R.L. PETITES LOCATIONS a ordonné la vente aux enchères publiques d'un certain nombre de biens immobiliers propriété de cette dernière, dont ledit appartement.

Cette ordonnance a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NICE le 17 décembre 2024, Vol. 2024 S 224 (pièce n° 2).

Conformément aux dispositions de l'article R 642-29-1 du Code de Commerce, applicable en la matière, le cahier des conditions de la vente doit être déposé au plus tard dans les deux mois suivant la publication de l'ordonnance du Juge Commissaire se substituant au commandement, et l'audience d'adjudication doit être fixée dans un délai compris entre deux et quatre mois suivant l'avis à partie saisie devant lui-même être signifié dans les cinq jours suivant le dépôt du C.D.C.V.

Le greffe du J.E.X. Immobilier du T.J. de NICE a précisé à l'avocat de la SCP BTSG<sup>2</sup> que la date d'adjudication pouvait être fixée au 15 mai 2025 (pièce n° 4).

Sur ce, à l'occasion de l'établissement en date du 17 janvier 2025 (pièce n° 5) du P.V. descriptif de cet appartement sis au 26 Rue de la Lanterne (lots 3 et 34), il a été constaté son occupation par Monsieur Abel BELKHIRI lequel a remis à l'Huissier instrumentaire un bail qui lui a été consenti par "*Monsieur Federico ROCCETTI propriétaire de SARL PETITES LOCATIONS*" (sic) le 1<sup>er</sup> novembre 2023 moyennant un loyer mensuel de 580 € outre 70 € de provision sur charge.

Ainsi que cela a déjà été exposé *supra*, la société PETITES LOCATIONS est en liquidation judiciaire depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021 et, en vertu du principe du dessaisissement, seule son liquidateur judiciaire (l'exposante) a qualité pour consentir un bail sur les biens de son administré.

Or, ce bail n'a jamais été consenti par la SCP BTSG<sup>3</sup> et il ne porte évidemment pas la signature de son représentant légal (Me GASNIER).

C'est une nouvelle fois Monsieur ROCCETTI (l'associé unique de la société PETITES LOCATIONS) qui a consenti ce bail, et cela ne fait jamais que la septième fois qu'il agit de la sorte et contraint par conséquent le requérant es qualité à saisir justice aux fins de voir constater l'inopposabilité de ces baux (pièce n° 6).

Or, on sait que si le bail de la chose d'autrui n'est pas nul, de sorte qu'il produit ses effets dans les rapports entre le bailleur et le preneur tant que celui-ci en a la jouissance paisible, il est en revanche inopposable au véritable propriétaire du bien loué (Cass. Civ. 3<sup>ème</sup> 2 février 2010, n° de pourvoi 08-11.233).

Et que, surtout, ce bail est en tout état de cause inopposable aux organes de la procédure collective en application des dispositions l'article L 641-9 alinéa 1 du Code de Commerce :

*"Le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire emporte de plein droit, à partir de sa date, dessaisissement pour le débiteur de l'administration et de la disposition de ses biens même de ceux qu'il a acquis à quelque titre que ce soit tant que la liquidation judiciaire n'est pas clôturée. Les droits et actions du débiteur concernant son patrimoine sont exercés pendant toute la durée de la liquidation judiciaire par le liquidateur"*

La SCP BTSG<sup>2</sup> es qualité de liquidateur judiciaire de la Société PETITES LOCATIONS n'est pas l'auteur de ce bail et n'a pas non plus été invitée à y concourir, au mépris de dispositions de la règle du dessaisissement édictée par l'article L 641-9 du Code de Commerce.

Or, la sanction de la violation de ces dispositions, est l'inopposabilité de l'acte concerné (qu'il s'agisse d'un contrat de location ou d'une vente) aux organes de la procédure collective, ainsi que le juge la Cour de Cassation :

*"Attendu que les actes juridiques accomplis par le débiteur en liquidation judiciaire, dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens, ne sont pas frappés de*

*nullité, mais simplement d'inopposabilité à la procédure collective"* (Cass. Com. 23 mai 1995, n° 93-16.930, Bull. civ. IV, n° 150).

Et ce alors que la bonne foi de l'acquéreur, savoir son ignorance de l'état de liquidation judiciaire atteignant le propriétaire du bien concerné, est indifférente au jeu des règles du dessaisissement (Cass. Com. 2 avril 1996, n° 92-19.912, Bull. civ. IV, n° 103).

Même l'absence de mention au BODACC du jugement ouvrant une procédure de liquidation judiciaire reste sans influence sur les règles du dessaisissement (Cass. Com. 11 décembre 2001, n° 99-12.290, Act. Proc. Coll. 2002/4, n° 51).

Il est donc constant que le bail ayant été consenti à la requise est radicalement inopposable à la SCP BTSG<sup>2</sup> es qualité de liquidateur judiciaire de l'EURL PETITES LOCATIONS, de sorte que la requérante est bien fondé à obtenir un jugement dans ce sens.

Par ailleurs, Monsieur Abel BELKHIRI a déclaré à l'huissier instrumentaire être l'héritier de Madame FREDERICKX qui était effectivement titulaire d'un bail meublé d'un an, consenti avant la liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS, et qui s'était tacitement poursuivi.

L'existence de ce bail en date du 1<sup>er</sup> décembre 2009 alors consenti à Madame FREDERICKS n'est pas contestée, il est produit en pièce n° 7, mais, en revanche, Monsieur Abel BELKHIRI n'a pas, à ce jour, justifié de sa qualité d'héritier de Madame FREDERICKS (il convient en effet de rappeler que le bail meublé n'est pas résilié de plein droit et passe automatiquement à ses héritiers ou à ses légataires universels ou à titre universel conformément aux dispositions de l'article 1742 du Code Civil - Cass. Civ. 3<sup>ème</sup> 26 juin 1996, n° 94-17.238).

Dès lors, et sauf à ce que Monsieur BELKHIRI justifie de cette qualité, la requérante es qualité est bien fondée :

- D'une part, à obtenir son expulsion, ainsi que celle de tout occupant de son chef, si besoin est avec le concours de la force publique ;
- D'autre part, à obtenir sa condamnation à lui payer une indemnité d'occupation à compter de la présente assignation et jusqu'à son départ définitif des lieux ainsi que celui de tout éventuel occupant de son chef.

Concernant cette dernière demande, il y aura lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant indiqué dans le "bail" qui a été consenti à Madame FREDERICKX.

On précisera à cet égard que le requérant est qualité n'est pas en possession de ce bail mais que, comme cela vient d'être précisé, son existence est incontestable, dès que lors Madame BORDES, expert évaluateur ayant été désignée par le juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS, en fait expressément état dans son rapport d'expertise du 28 mai 2021 (pièce n° 7), précisant à cet égard que ce bail meublé a été consenti à Madame FREDERICKS en date du 1<sup>er</sup> décembre 2009 moyennant un loyer mensuel indexé de 570 €.

Il s'agit par conséquent du montant de l'indemnité d'occupation qui sera mise à la charge du requis.

Et à supposer qu'il justifie effectivement de sa qualité d'héritier de Madame FREDERIKS, alors il y aura lieu de constater qu'il est titulaire du bail qui avait été consenti à cette dernière.

L'ensemble de ces demandes ressort de la compétence du juge des contentieux de la protection statuant au fond.

Ainsi que cela a déjà été précisé en préambule de la présente assignation, l'article 837 alinéa 1 du C.P.C. permet, à la demande de l'une des parties, en l'espèce de la requérante es qualité, au juge des référés de renvoyer l'affaire à une audience dont il fixe la date pour qu'il soit statué au fond.

En l'espèce, l'urgence est caractérisée.

En effet, et tel que cela a également été rappelé *supra*, le juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS a rendu en date du 6 novembre 2024 (pièce n° 3), une Ordonnance prescrivant notamment la vente de l'appartement occupé par les requis dans les conditions que l'on sait.

La procédure de vente en la forme des saisies immobilière est enserrée dans des délais très stricts, l'audience d'adjudication étant d'ores et déjà fixée à l'audience du J.E.X. immobilier du T.J. de NICE du 15 mai 2025 (pièce n° 4).

Or, la vente de biens et droits immobiliers aux enchères publiques impose que les adjudicataires soient précisément informés de la situation juridique afférente à l'occupation des biens concernés.

Le P.V. descriptif établi par Maître BRUNEAU (pièce n° 5) comprend en annexe le bail ayant été consenti par Monsieur ROCETTI à Monsieur BELKHIRI.

Or, si ce bail est déclaré inopposable aux organes de la procédure collective de la société PETITES LOCATIONS, il doit bien évidemment en être fait état dans le cadre de la vente en la forme des saisies immobilières.

Par ailleurs, si Monsieur BELKHIRI n'est pas en mesure de justifier être l'héritier de Madame FREDERICKS, et donc titulaire du bail qui lui avait été consenti (en effet, un bail meublé portant sur une habitation principal se transmet à l'héritier du locataire décédé conformément aux dispositions de l'article 1742 du Code Civil), alors le requérant es qualité est bien fondé à obtenir son expulsion, puisque Monsieur BELKHIRI serait alors un occupant sans droit ni titre.

Et dans cette hypothèse, il est évident qu'une vente aux enchères publiques de ce bien occupé dans les conditions ci-avant explicitées ne pourra qu'aboutir à un prix d'adjudication qui sera très sensiblement inférieur à ce que l'on peut en attendre d'un bien libre de toute occupation.

Ce qui cause évidemment préjudice à l'ensemble des créanciers de la procédure collective de la société PETITES LOCATIONS qui sont également représentés par la requérante es qualité.

Eu égard au délai incompressible pour obtenir une décision statuant sur les mérites de la demande de la requérante et, le cas échéant, pour parvenir à l'expulsion de l'occupant, seul le renvoi de l'affaire au juge du fond à une audience très proche est de préserver les droits des parties.

Dès lors, l'urgence présidant à la demande de la requérante es qualité de voir renvoyer la présente affaire à une audience, dont le juge des référés fixera la date pour qu'il soit statué au fond, est caractérisée.

## PAR CES MOTIFS

Vu l'article 837 al. 1<sup>er</sup> du C.P.C. ;

Voir le Juge des référés renvoyer l'affaire à une audience dont il fixera la date, à très bref délai, pour qu'il soit statué au fond sur les mérites des demandes du requérant es qualité, savoir :

*"Vu le P.V. descriptif dressé par Maître BRUNEAU, Huissier de Justice à NICE, en date du 17 janvier 2025 et le "bail" en date du 1<sup>er</sup> novembre 2023 ayant été consenti par Monsieur ROCCETTI à Monsieur Abel BELKHIRI sur un appartement et une cave sis à NICE, 26 Rue de la Lanterne (lots 3 et 34) ;*

*Constater que ledit "bail" a été consenti par une personne qui ne disposait d'aucun droit ni titre ;*

*Dès lors déclarer inopposable ledit bail au requérant es qualité.*

*En tout état de cause :*

*Vu l'Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 1<sup>er</sup> avril 2021 ayant prononcé la liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS ;*

*Vu l'article L 641-9 alinéa 1 du Code de Commerce*

*Dire et juger inopposable à la SCP BTSG<sup>2</sup> es qualité de liquidateur judiciaire de la Société PETITES LOCATIONS ledit bail dès lors qu'il a été consenti sans le concours de cette dernière en sa qualité de liquidateur judiciaire de cette société.*

*Sauf à ce que Monsieur Abel BELKHIRI justifie de sa qualité d'héritier de Madame FREDERICKS, et vu l'article 1240 du Code Civil ;*

*Condamner Monsieur Abel BELKHIRI à payer à la requérante es qualité une indemnité d'occupation mensuelle de 570 € à compter de la signification de la présente assignation et jusqu'à son départ définitif des lieux et celui de tout occupant de son chef.*

*Ordonner l'expulsion de Monsieur Abel BELKHIRI, ainsi que celle de tout occupant de son chef, des biens occupés, savoir un appartement et une cave sis à NICE, 26 Rue de la Lanterne (lots 3 et 34).*

*Dans l'hypothèse où Monsieur Abel BELKHIRI justifierait de sa qualité d'héritier de Madame FREDERICKS, juger qu'il est titulaire du bail meublé consenti à son temps à cette dernière (bail meublé d'une durée d'un an consenti en date du 1<sup>er</sup> décembre 2009 moyennant un loyer mensuel indexé de 570 € - Pièce n° 7).*

*Condamner Monsieur Abel BELKHIRI à payer à la requérante es qualité une somme de 1.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du C.P.C. ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance (article 696 du C.P.C.)".*

SOUS TOUTES RESERVES

Pièces visées :

1. Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du en date du 1<sup>er</sup> avril 2021 ;
2. Etat hypothécaire biens propriété de la Société PETITES LOCATIONS ;
3. Ordonnance Juge Commissaire en date du 6 novembre 2024 ;
4. Email greffe JEX immobilier T.J. NICE ;
5. P.V. descriptif dressé par Me BRUNEAU en date du 17 janvier 2025 comprenant en annexe le bail consenti par Monsieur ROCCETTI à Monsieur BELKHIRI ;
6. Assignations (6) devant le juge des contentieux de la protection du T.J. de NICE aux fins d'inopposabilité de baux ;
7. Bail meublé en date du 1<sup>er</sup> décembre 2009.

RG : 25/02

Minute 02/15

**ORDONNANCE**

Nous, **Anna-Christine HERRY-VERNIMONT**  
1<sup>ère</sup> Vice-Présidente, pôle de proximité  
Tribunal Judiciaire de Nice **Président de la juridiction des contentieux et  
de la protection du Tribunal Judiciaire de NICE**

Vu la requête qui précède et les pièces à l'appui,  
Vu les motifs exposés,  
Vu les copies des pièces justificatives jointes,  
Vu l'article 485 al. 2 du Code de procédure civile et l'urgence,

Autorisons **La SCP BTSG<sup>2</sup>**, en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, **Maître Denis GASNIER**, es qualité de liquidateur judiciaire de la Société **PETITES LOCATIONS**, E.U.R.L immatriculée au RCS de NICE sous le n° 521 414 276, dont le siège social est sis à Nice (06100), 28, rue Philippe Andréani,

A délivrer assignation, aux fins de la requête qui précède, à :

- **Monsieur Abel BELKHORI**, né le 16 octobre 1969 à LILLE, demeurant à NICE (06200), 26 Avenue de la Lanterne, "Le France Azur" ;

Devant nous, à notre audience des référés de la juridiction des contentieux et de la protection du Tribunal Judiciaire de NICE du *lundi 10 février 2025 à 10h 30 au Palais Rusca*  
Disons que l'assignation devra être délivrée avant le *mercredi 05 février 2025 15 heures*

Disons que la copie des pièces visées dans l'assignation sera annexée à cette dernière.

Rappelons que la présente Ordonnance est exécutoire au seul vu de sa minute en application de l'article 495 al. 2 du Code de Procédure Civile.

Fait et ordonné en notre Cabinet  
Au Palais de Justice de NICE  
Le *02 février 2025*



**Anna-Christine HERRY-VERNIMONT**  
1<sup>ère</sup> Vice-Présidente, pôle de proximité  
Tribunal Judiciaire de Nice  
*Président de la juridiction des contentieux et de la protection*

**Gilles BROCA**  
 Avocat au Barreau de NICE

---

9 rue Alfred Mortier 06000 NICE  
 ☎ 07 82 06 58 74  
 Email : nice.avocat@gmail.com  
 CASE PALAIS N° 250

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE  
 04 FEV. 2025  
 ARRIVEE

**REQUETE AUX FINS D'ETRE AUTORISE A  
 ASSIGNER EN REFERE D'HEURE A HEURE  
 A MADAME LE PRESIDENT DE LA JURIDICTION  
 DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION  
 DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE**

La **SCP BTSG**, en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, Maître **Denis GASNIER**, es qualité de liquidateur judiciaire de la Société **PETITES LOCATIONS**, E.U.R.L. immatriculée au RCS de NICE sous le n° 521 414 276, donc le siège social est sis à Nice (06100), 28, rue Philippe Andréani,

Ayant pour Avocat Maître **Gilles BROCA** du Barreau de Nice, y demeurant 9 Rue Alfred Mortier, 06000 Nice – Tél. 07.82.06.58.74 – E.mail nice.avocat@gmail.com,

**A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :**

Par Arrêt en date du 1<sup>er</sup> avril 2021, la Cour d'Appel d'Aix en Provence a prononcé la liquidation judiciaire de la société **PETITES LOCATIONS** (RCS de NICE sous le n° 521 414 276), laquelle exerçait une activité d'acquisition et de gestion d'immeubles, et a désigné l'exposante en qualité de liquidateur judiciaire (pièce n° 1).

Cette société est propriétaire de divers biens et droits immobiliers sis Commune de NICE, dont un appartement et une cave sis au 26 Rue de la Lanterne (lots 3 et 34) - Pièce n° 2.

Aux termes d'une Ordonnance en date du 6 novembre 2024 (pièce n° 3), Monsieur le Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de NICE à la procédure collective de L'E.U.R.L. **PETITES LOCATIONS** a ordonné la vente aux enchères publiques d'un certain nombre de biens immobiliers propriété de cette dernière, dont celui sis au 26 Avenue de la Lanterne (lot 3 et 34).

Cette ordonnance a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NICE le 17 décembre 2024, Vol. 2024 S 224 (pièce n° 2).

Conformément aux dispositions de l'article R 642-29-1 du Code de Commerce, applicable en la matière, le cahier des conditions de la vente doit être déposé au plus tard dans les deux mois suivant la publication de l'ordonnance du Juge Commissaire se substituant au commandement, et l'audience d'adjudication doit être fixée dans un délai compris entre deux et quatre mois suivant l'avis à partie saisi devant lui-même être signifié dans les cinq jours suivant le dépôt du C.D.C.V.

Le greffe du J.E.X. Immobilier du T.J. de NICE a précisé à l'avocat de la SCP BTSG<sup>2</sup> que la date d'adjudication pouvait être fixée au 15 mai 2025 (pièce n° 4).

Sur ce, à l'occasion de l'établissement en date du 17 janvier 2025 (pièce n° 5) du P.V. descriptif de cet appartement sis au 26 Rue de la Lanterne (lots 3 et 34), il a été constaté son occupation par Monsieur Abel BELKHIRI lequel a remis à l'Huissier instrumentaire un bail qui lui a été consenti par "Monsieur *Fédérico ROCCEITI* propriétaire de *SARL PETITES LOCATIONS*" (sic) le 1<sup>er</sup> novembre 2023 moyennant un loyer mensuel de 580 € outre 70 € de provision sur charge.

Ainsi que cela a déjà été exposé *supra*, la société PETITES LOCATIONS est en liquidation judiciaire depuis le 1<sup>er</sup> avril 2021 et, en vertu du principe du dessaisissement, seul son liquidateur judiciaire (l'exposante) a qualité pour consentir un bail sur les biens de son administré.

Or, ce bail n'a jamais été consenti par la SCP BTSG<sup>2</sup> et il ne porte évidemment pas la signature de son représentant légal (Me GASNIER).

C'est une nouvelle fois Monsieur ROCCEITI (l'associé unique de la société PETITES LOCATIONS) qui a consenti ce bail, et cela ne fait jamais que la septième fois qu'il agit de la sorte et contraint par conséquent le requérant es qualité à saisir justice aux fins de voir constater l'inopposabilité de ces baux (pièce n° 6).

Or, on sait que si le bail de la chose d'autrui n'est pas nul, de sorte qu'il produit ses effets dans les rapports entre le bailleur et le preneur tant que celui-ci en a la jouissance paisible, il est en revanche inopposable au véritable propriétaire du bien loué (Cass. Civ. 3<sup>ème</sup> 2 février 2010, n° de pourvoi 08-11.233).

Et que, surtout, ce bail est en tout état de cause inopposable aux organes de la procédure collective en application des dispositions l'article L 641-9 alinéa 1 du Code de Commerce :

*"Le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire emporte de plein droit, à partir de sa date, dessaisissement pour le débiteur de l'administration et de la disposition de ses biens même de ceux qu'il a acquis à quelque titre que ce soit tant que la liquidation judiciaire n'est pas clôturée. Les droits et actions du débiteur concernant son patrimoine sont exercés pendant toute la durée de la liquidation judiciaire par le liquidateur"*

La SCP BTSG<sup>2</sup> es qualité de liquidateur judiciaire de la Société PETITES LOCATIONS n'est pas l'auteur de ce bail et n'a pas non plus été invitée à y concourir, au mépris de dispositions de la règle du dessaisissement édictée par l'article L 641-9 du Code de Commerce.

Or, la sanction de la violation de ces dispositions, est l'inopposabilité de l'acte concerné (qu'il s'agisse d'un contrat de location ou d'une vente) aux organes de la procédure collective, ainsi que le juge la Cour de Cassation :

*"Attendu que les actes juridiques accomplis par le débiteur en liquidation judiciaire, dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens, ne sont pas frappés de nullité, mais simplement d'inopposabilité à la procédure collective"* (Cass. Com. 23 mai 1995, n° 93-16.930, Bull. civ. IV, n° 150).

On précisera par ailleurs que Monsieur Abel BELKHIRI a également déclaré à l'huissier instrumentaire être l'héritier de Madame FREDERICKX qui était effectivement titulaire d'un bail meublé d'une an, consenti avant la liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS, et qui s'était tacitement poursuivi.

L'existence de ce bail en date du 1<sup>er</sup> décembre 2009 alors consenti à Madame FREDERICKS n'est pas contestée, il est produit en pièce n° 7, mais, en revanche, Monsieur Abel BELKHIRI n'a pas, à ce jour, justifié de sa qualité d'héritier de Madame FREDERICKS.

Cela étant rappelé, la requérante es qualité est bien fondée à être autorisée à assigner d'heure à heure Monsieur Abel BELKHIRI devant le juge des référés afin que ce dernier renvoi, au visa de l'article 837 al. 1 du C.P.C., les parties au fond devant le juge des contentieux et de la protection à telle date qu'il fixera à très bref délai, afin qu'il soit statuer sur les mérites des demandes de la requérante, telle qu'exposées dans l'assignation pour laquelle la présente autorisation est sollicitée.

Il y a en l'espèce urgence à ce que le juge des référés statue sur cette demande de "passerelle" pour les mêmes raisons qu'il y urgence à ce qu'il soit statué au fond sur la demande de la requérante.

En effet, et ainsi que cela a déjà été précisé *supra*, le juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS a rendu en date du 6 novembre 2024 (pièce n° 3), une Ordonnance prescrivant notamment la vente de l'appartement occupé par Monsieur Abel BELKHIRI dans les conditions qui viennent d'être précisées.

La procédure de vente en la forme des saisies immobilière est enserrée dans des délais très stricts, l'audience d'adjudication étant d'ores et déjà fixée à l'audience du J.E.X. immobilier du T.J. de NICE du 15 mai 2025 (pièce n° 4).

Or, la vente de biens et droits immobiliers aux enchères publiques impose que les adjudicataires soient précisément informés de la situation juridique afférente à l'occupation des biens concernés.

Le P.V. descriptif établi par Maître BRUNEAU (pièce n° 5) comprend en annexe le bail ayant été consenti par Monsieur ROCSETTI à Monsieur BELKHIRI.

Or, si ce bail est déclaré inopposable aux organes de la procédure collective de la société PETITES LOCATIONS, il doit bien évidemment en être fait état dans le cadre de la vente en la forme des saisies immobilières.

Par ailleurs, si Monsieur BELKHIRI n'est pas en mesure de justifier être l'héritier de Madame FREDERICKS, et donc titulaire du bail qui lui avait été consenti (en effet, un bail meublé portant sur une habitation principal se transmet à l'héritier du locataire décédé conformément aux dispositions de l'article 1742 du Code Civil), alors le requérant es qualité est bien fondé à obtenir on expulsion, puisque Monsieur BELKHIRI serait alors un occupant sans droit ni titre.

Et dans cette hypothèse, il est évident qu'une vente aux enchères publiques de ce bien occupé dans les conditions ci-avant explicitées ne pourra qu'aboutir à un prix d'adjudication qui sera très sensiblement inférieur à ce que l'on peut en attendre d'un bien libre de toute occupation.

Ce qui cause évidemment préjudice à l'ensemble des créanciers de la procédure collective de la société PETITES LOCATIONS qui sont également représentés par la requérante es qualité.

Eu égard au délai incompressible pour obtenir une décision statuant sur les mérites de la demande de la requérante et, le cas échéant, pour parvenir à l'expulsion de l'occupant, seul le renvoi de l'affaire au juge du fond à une audience très proche est de préserver les droits des parties.

Etant rappelé qu'il n'est pas possible d'être autorisé à assigner à "jour fixe" devant le juge des contentieux de la protection.

En effet, la procédure à jour fixe est codifiée sous les articles 840 et suivants du C.P.C., lequel dispose :

*"Dans les litiges relevant de la procédure écrite ordinaire, le président du tribunal peut, en cas d'urgence, autoriser le demandeur, sur sa requête, à assigner le défendeur à jour fixe. Il désigne, s'il y a lieu, la chambre à laquelle l'affaire est distribuée. La requête doit exposer les motifs de l'urgence, contenir les conclusions du demandeur et viser les pièces justificatives.*

*Copie de la requête et des pièces doit être remise au président pour être versée au dossier du tribunal"*

La procédure écrite ordinaire est celle où le ministère d'Avocat est obligatoire.

Or, devant le Juge des contentieux de la protection, le Ministère d'Avocat n'est pas obligatoire et la procédure est orale.

Dès lors, l'urgence présidant à la demande de la requérante es qualité d'être autorisée à assigner en référé d'heure à heure est caractérisée.

Etant rappelé à cet égard que l'article 485 du C.P.C dispose :

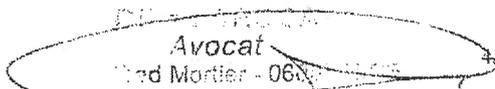
*"La demande est portée par voie d'assignation à une audience tenue à cet effet aux jour et heure habituels des référés.*

*Si, néanmoins, le cas requiert célérité, le juge des référés peut permettre d'assigner, à heure indiquée, même les jours fériés ou chômés".*

C'est pourquoi, Madame Le Président, la requérante es qualité requiert qu'il vous plaise de bien vouloir l'autoriser à assigner d'heure à heure Monsieur **Abel BELKHRI**, né le 16 octobre 1969 à LILLE, demeurant à NICE (06200), 26 Avenue de la Lanterne "Le France Azur" ;

Afin qu'il soit statué sur les mérites de l'assignation annexée à la présente requête

Fait à NICE, le 4 février 2025.

  
 Avocat  
 Mohamed Mortier - 0682 11 11 11  
 03 03 09  
 m.mortier@grail.com

Pièces annexés :

- Projet d'assignation en référé et :
  1. Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du en date du 1<sup>er</sup> avril 2021 ;
  2. Etat hypothécaire biens propriété de la Société PETITES LOCATIONS ;
  3. Ordonnance Juge Commissaire en date du 6 novembre 2024 ;
  4. Email greffe JEX immobilier T.J. NICE ;
  5. P.V. descriptif dressé par Me BRUNEAU en date du 17 janvier 2025 comprenant en annexe le bail consenti par Monsieur ROCETTI à Monsieur BELKHIRI ;
  6. Assignations (6) devant le juge des contentieux de la protection du T.J. de NICE aux fins d'inopposabilité de baux ;
  7. Bail meublé en date du 1<sup>er</sup> décembre 2009..

EXPEDITION ( 1206 )

Réf:308 440 // BB  
Acte 25 . 2499 ( ASA )

PROCES VERBAL DE SIGNIFICATION

Le MERCREDI CINQ FEVRIER DEUX MILLE VINGT CINQ  
à Dix Heures Trente Cinq Minutes

lors de la signification de la copie du présent acte à :

**Monsieur BELKHIRI Abel**  
Né(e) le 16/10/1969 à LILLE  
26 Avenue de la Lanterne Le France Azur rdc lot 3 couloir g porte fond d 06200 NICE  
il a été remis copie à : Monsieur BELKHIRI Abel

*en personne* ainsi déclaré(e),

\_\_\_\_\_

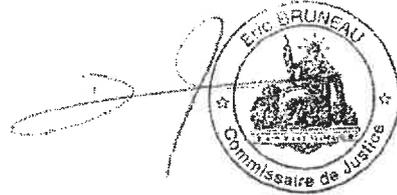
La copie de cet acte comporte 255 Feuilles

**COUT définitif détaillé de l'ACTE**

Cet acte a été remis par Clerc assermenté, suivant les déclarations, qui lui ont été faites. Je vise, conformément à la Loi, les mentions relatives à la signification.

**DETAIL DU COUT DE L'ACTE**

Emolument a.R444-3 C. Com	160.36
Frais de déplacement a.A444-4B	9.40
Total Hors-Taxes	169.76
TVA au taux de 20.00 %	37.95
<b>COUT D'ACTE TOTAL T.T.C.</b>	<b>227.71</b>



**Eric BRUNEAU**

## COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE

## TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

Service de proximité

ORDONNANCE DE REFERE  
du 10 Février 2025EXTRAITS DES MINUTES  
DU GREFFE DU TRIBUNAL  
JUDICIAIRE DE NICE (A.M)

Minute n° 210/25R

S.C.P. BTSG<sup>2</sup> c/ BELKHIRI

DU 10 Février 2025

N° RG 25/00686 - N° Portalis DBWR-W-B7J-QH2J

**DEMANDERESSE:****S.C.P. BTSG<sup>2</sup>**en son établissement secondaire 51 rue Maréchal Joffre 06000  
NICEprise en la personne de son représentant légal en exercice Maître  
Denis GASNIER es-qualités de liquidateur judiciaire de l'EURL  
PETITES LOCATIONS  
28 rue Philippe Andréani 06100 Nicereprésentée par Me Gilles BROCA substitué par Me Nathalie  
BLUA, avocats au barreau de NICE**DEFENDEUR:****Monsieur Abel BELKHIRI**né le 16 octobre 1969 à LILLE  
26 avenue de la Lanterne  
Le France Azur  
06200 NICE

comparant en personne

**COMPOSITION DE LA JURIDICTION:****Lors des débats et du délibéré :****JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION :**Madame Anne-Christine HERRY-VERNIMONT, Première  
Vice-Présidente au Tribunal judiciaire de Nice assistée lors des  
débats par Monsieur Amédée TOUKO-TOMTA, Greffier et lors de  
la mise à disposition par Mme Magali MARTINEZ, Greffier qui a  
signé la minute avec la présidentecopie certifiée conforme  
à Me BROCA  
à M. BELKHIRI (LRAR)

Le 10/02/25

**DEBATS** : A l'audience publique du 10 Février 2025, l'affaire a été  
mise en délibéré, les parties ont été avisées que la décision sera  
rendue par mise à disposition au greffe le **10 Février 2025****DECISION** : ordonnance contradictoire rendue en premier ressort  
et par mise à disposition au greffe le 10 Février 2025

## EXPOSE DU LITIGE

L'EURL PETITES LOCATIONS est propriétaire de divers biens et droits immobiliers situés sur la commune de NICE (06200) dont un appartement (studio rez-de-chaussée) et une cave (lots 3 et 34) sis 26 avenue de la Lanterne, Le France Azur.

La Cour d'appel d'Aix en Provence a, selon arrêt du 1<sup>er</sup> avril 2021, prononcé la liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS dont l'objet portait sur l'activité d'acquisition et de gestion d'immeubles et désigné la SCP BTSG<sup>2</sup> en qualité de liquidateur judiciaire.

Selon ordonnance du 06 novembre 2024, le juge commissaire du tribunal de commerce de NICE à la procédure collective de l'EURL PETITES LOCATIONS a ordonné la vente aux enchères publiques d'un certain nombre de biens immobiliers dont celle-ci est propriétaire en particulier un appartement (studio rez-de-chaussée) et une cave (lots 3 et 34) sis à NICE 06200, 26 avenue de la Lanterne, Le France Azur. Cette décision a été publiée au Service de la Publicité Foncière le 17 décembre 2024, Vol 2024 S 224.

Les diligences de l'article R 642-29-1 du code de commerce ont été engagées et la date prévisible de l'audience d'adjudication devant le juge de l'exécution fixée au 15 mai 2025.

Un jugement du tribunal de commerce de NICE en date du 24 mai 2022 a fait notamment interdiction à Monsieur Frédéric ROCCETTI, ancien gérant de l'EURL PETITES LOCATIONS, de diriger, gérer, administrer, contrôler directement ou indirectement, toute entreprise commerciale et ce pendant une durée de cinq ans et dit que ces condamnations sont assorties de l'exécution provisoire.

Or, il résulte du procès-verbal de description dressé le 17 janvier 2025 par Maître Eric BRUNEAU, commissaire de justice associé au sein de la SAS Christopher SORRENTINO Eric BRUNEAU, titulaire d'un office d'huissiers de justice à NICE 06000, mandaté par la requérante, qu'il a pu accéder ce jour à 13 h 55 à l'appartement de la société PETITES LOCATIONS sis au sein de la copropriété sise 26 avenue de la Lanterne, Le France Azur à 06200 NICE en présence de Monsieur Richard AUDA, de la société Parmexperts, chargé de réaliser les diagnostics immobiliers et de Monsieur Abel BELKHIRI occupant ce bien, qui lui a communiqué le bail meublé qui lui a été consenti le 1<sup>er</sup> novembre 2023 par Monsieur Frédéric ROCCETTI de la SARL PETITES LOCATIONS moyennant paiement d'un loyer mensuel de 580 euros et une provision mensuelle sur charges de 70 euros, soit 650 euros au total par mois.

Selon requête du 04 février 2025, la SCP BTSG<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS a saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de NICE aux fins d'être autorisée à assigner en référé d'heure à heure le ou les occupants de l'appartement sur le fondement de l'article 837 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile afin de renvoyer l'affaire au fond à une audience à très bref délai, dire inopposable à la SCP BTSG<sup>2</sup> en sa qualité de liquidateur judiciaire de l'EURL PETITES LOCATIONS le bail meublé consenti le 1<sup>er</sup> novembre 2023 sans son concours par Monsieur Frédéric ROCCETTI à Monsieur Abel BELKHIRI sur un appartement et une cave (lots 3 et 4) sis à NICE, 26 avenue de la Lanterne, condamner Monsieur Abel BELKHIRI à une indemnité d'occupation mensuelle de 580,00 euros assortie de la provision sur charges de 70,00 euros, soit 650,00 euros à compter de la signification de l'assignation et jusqu'à son départ définitif des lieux ainsi que celui de tout occupant de son chef, ordonner son expulsion des lieux loués ainsi que celle de tous occupants de son chef, enfin, le condamner à lui régler une somme de 1 000,00 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance sur le fondement de l'article 696 de ce même code.

Par ordonnance n° de minute 25/18 du 04 février 2025, Madame la première vice-présidente statuant en qualité de juge des contentieux de la protection a, en vertu de l'article 485 alinéa 2 du code de procédure civile, fait droit à la requête de la SCP BTSG<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS et l'a autorisée à faire assigner à Monsieur Abel BELKHIRI à l'audience des référés du lundi 10 février 2025 à 10h30, précisant que l'assignation devra être délivrée avant le mercredi 05 février 2025 à 15 heures.

C'est ainsi que par acte d'huissier en date du 05 février 2025 à 10 h 35, auquel il y a lieu de se reporter pour l'exposé de l'intégralité de ses demandes et moyens, la SCP BTSG<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Denis GASNIER a, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS fait assigner Monsieur Abel BELKHIRI, en référé devant le juge du contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de NICE, pôle de la proximité, à l'audience du 10 février 2025 à 10h30 aux fins au visa des dispositions de l'article 837 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile, de renvoyer l'affaire à une audience tenue par le juge des contentieux de

la protection au fond à très bref délai en vue de statuer sur ses demandes émises es qualité à l'encontre des défendeurs sur le fondement des articles L 641-9 alinéa 1<sup>er</sup> du code de commerce et 1240 du code civil et :

- constater que le « bail meublé » consenti par Monsieur Frédéric ROCCETTI à Monsieur Abel BELKHIRI portant sur un appartement (studio rez-de-chaussée et une cave (lots 3 et 34) sis à NICE 06200, 26 avenue de la Lanterne, Le France Azur l'a été par une personne qui ne disposait d'aucun droit ni titre et sans son concours es qualités,
- déclarer ledit bail inopposable à son égard es qualité,

Sauf à ce que Monsieur Abel BELKHIRI justifie de sa qualité d'héritier de Madame FREDERICKS

- condamner Monsieur Abel BELKHIRI à lui régler es qualité une indemnité d'occupation mensuelle de 570,00 euros à compter de la signification de l'assignation et jusqu'à son départ définitif des lieux et celui de tous occupants de son chef,
- ordonner l'expulsion de Monsieur Abel BELKHIRI ainsi que celle de tous occupants de son chef du bien occupé, à savoir un appartement et une cave (lots 3 et 34) sis à NICE 06200, 26 avenue de la Lanterne, Le France Azur,

Dans l'hypothèse où Monsieur Abel BELKHIRI justifierait de sa qualité d'héritier de Madame FREDERICKS, juger qu'il est titulaire du bail meublé consenti à cette dernière selon bail meublé d'une durée d'un an consenti en date du 1er décembre 2009 moyennant un loyer mensuel indexé de 570 euros,

- condamner Monsieur Abel BELKHIRI à lui payer es qualité une somme de 1 000,00 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

Vu les articles 446-2 et 455 du code de procédure civile,

A l'audience du 10 février 2025, la SCP BTSG<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS représentée par son conseil, Maître BROCA a maintenu ses prétentions et moyens développés dans son assignation et confirmé sa demande de recourir à la voie de la passerelle du dossier au fond.

Monsieur Abel BELKHIRI a comparu à l'audience. Il a précisé avoir été prévenu la semaine dernière de la tenue de cette audience.

Le délibéré a été fixé au 10 février 2025.

### **MOTIFS DE LA DECISION**

En application des dispositions de l'article 837 du code de procédure civile, à la demande de l'une des parties et si l'urgence le justifie, le juge des contentieux de la protection saisi en référé peut renvoyer l'affaire à une audience dont il fixe la date pour qu'il soit statué au fond. Il veille à ce que le défendeur dispose d'un temps suffisant pour préparer sa défense. L'ordonnance emporte saisine de la juridiction.

Selon les dispositions de l'article 9 de ce même code, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

En l'espèce, la SCP BTSG<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS représentée par son conseil, Maître BROCA expose au soutien de son action qu'un contrat de bail meublé a été consenti par le gérant de l'EURL PETITES LOCATIONS, aujourd'hui en liquidation judiciaire sans être titulaire de droits au défendeur sur un bien d'habitation dont elle est propriétaire et alors que la vente aux enchères de l'immeuble occupé est prévue le 15 mai 2025.

Elle produit le procès-verbal de description de Maître BRUNEAU, commissaire de justice associé du 17 janvier 2025 et le bail meublé d'une durée d'un an signé le 1<sup>er</sup> novembre 2023 par Monsieur Abel BELKHIRI et consenti par Monsieur ROCCETTI Frédéric de la SARL PETITES LOCATIONS portant sur un appartement (lot 3 studio rez-de-chaussée) et une cave (lot 34) moyennant le règlement d'un loyer mensuel de 580,00 euros et d'une provision sur charges de 70,00 euros soit un total de 650,00 euros par mois.

La demande présentée par la requérante fondée notamment sur la transmission de ce bail meublé et le procès-verbal de description dressé par Maître BRUNEAU, commissaire de justice mandaté par elle apparaît parfaitement légitime mais est afférente à un débat sur le fond du droit, à savoir la question de l'opposabilité d'un bail d'habitation consenti par le gérant d'une société gestionnaire de biens immobilier dans un immeuble appartenant à celle-ci au mépris d'une liquidation judiciaire et de la désignation d'un liquidateur judiciaire chargé de gérer ses biens ainsi que du sort du ou des occupants du logement, objet de ce bail meublé alors qu'une vente aux enchères des biens immobiliers de cette société a été ordonnée par la justice devant le juge de l'exécution et fixée au 15 mai 2025.

Si la présente affaire présente assurément un caractère d'urgence, elle relève toutefois de la connaissance du juge des contentieux de la protection statuant au fond, sera renvoyée à l'audience civile **du mardi 25 février 2025 à 15 heures 45.**

La présente ordonnance, notifiée par le greffe selon lettre recommandée avec accusé de réception, qui saisit la juridiction de renvoi tient lieu de convocation des parties à cette audience.

Les dépens, les droits et les demandes des parties sont donc réservés jusqu'en fin d'instance.

**PAR CES MOTIFS**

Nous, juge des contentieux de la protection statuant en référé, par ordonnance contradictoire, en premier ressort et par mise à disposition au greffe :

Faisons droit à la demande la SCP BTSG<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS,

Renvoyons les parties et la présente affaire devant le juge des contentieux de la protection statuant au fond, à l'audience civile **du mardi 25 février 2025 à 15 heures 45,**

Rappelons que la présente ordonnance, notifiée par le greffe selon lettre recommandée avec accusé de réception, qui saisit la juridiction de renvoi tient lieu de convocation des parties à cette audience,

Réserveons les dépens, les droits et les demandes respectives des parties jusqu'en fin d'instance.

Le Greffier,

Le Juge des contentieux de la protection,

Pour copie certifiée conforme à l'original numérique



**CONCERNANT LE 2<sup>EME</sup> LOT DE LA VENTE (LOT 61  
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE  
NICE, 4 AVENUE DU PARC ET 169 AVENUE SAINT  
LAMBERT, DENOMME "L'ALDEBARAN",  
CADASTRE SECTION LN 557)**

**P.V. DESCRIPTIF EN DATE DU 17 JANVIER 2025**

**DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

**ASSIGNATION EN INOPPOSABILITE DE BAIL**

**ORDONNANCE DE REFERE EN DATE DU 4 FEVRIER 2025  
(PASSERELLE A L'AUDIENCE DE FOND DU 25 FEVRIER 2025  
A 15H45)**

**Société par Actions Simplifiée**  
**Christopher SORRENTINO – Eric BRUNEAU**  
**Commissaires de Justice - Huissiers de Justice Associés**  
*Successesseurs de la SCP Bernard LILAMAND – Didier TOSELLO*

**Adriana ROCHE**  
**Commissaire de Justice - Huissier de Justice Salarié**

**5, Rue de La Liberté – BP 1269**  
**06005 NICE CEDEX 1**  
 Tél : 04.97.03.11.30 – Fax : 04.93.82.34.02  
 E.Mail : [info@pacajustice.fr](mailto:info@pacajustice.fr)  
 Site Internet : [www.huissiersjustice-nice.com](http://www.huissiersjustice-nice.com)

**EXPEDITION**

**REF : 307 832**

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

- - - - -

**Le VENDREDI DIX SEPT JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ**

**A LA REQUETE DE :**

✚ **La SCP BTSG<sup>2</sup>**, prise en son établissement secondaire situé 51 rue du Maréchal Joffre 06000 NICE, représentée par son gérant en exercice y domicilié en cette qualité audit siège,

Es qualité de liquidateur judiciaire de la SARL PETITES LOCATIONS, désigné à cette fonction par jugement en date du 6 mars 2020, rendu par le Tribunal de Commerce de NICE.

**Il m'a été déclaré :**

La société PETITES LOCATIONS est propriétaire de plusieurs biens immobiliers.

Ladite société fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Nice le 06/03/2020.

Une ordonnance rendue par le juge commissaire près le Tribunal de commerce de Nice en date du 06/11/2024 ordonne la vente aux enchères de certains des biens immobiliers dont la société est propriétaire.

L'un des biens immobiliers appartenant à la société PETITES LOCATIONS est situé au 4 avenue du Parc, résidence « L'Aldebaran » - 06100 NICE.

Nous vous requérons à l'effet de dresser le procès-verbal de description conformément aux dispositions de l'article R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

**Je, Maître Eric BRUNEAU, Huissier de Justice associé au sein de la Société par Actions Simplifiée Christopher SORRENTINO, Eric BRUNEAU, titulaire d'un office d'huissiers de justice à la résidence de NICE 06000, 5 Rue de la Liberté, soussigné :**

**✎ Certifie m'être transporté ce jour à partir de 08h55 au 4 avenue du Parc, résidence « L'Aldebaran » - 06100 NICE à l'effet d'accomplir la mission qui m'a été confiée :**

Là étant, je procède aux constatations suivantes en présence de Monsieur Richard AUDA (société PARMEXPERTS) en charge de réaliser les diagnostics immobiliers :

Je précise que l'appartement est actuellement occupé. Je suis parvenu à entrer en contact avec les occupants qui m'ont autorisé à accéder aux lieux en me remettant temporairement la clé de l'appartement.

## 1 - GÉNÉRALITÉS

### A – LOCALISATION/DÉSIGNATION :

Les biens immobiliers, objets de la présente procédure, sont situés au sein de la résidence « L'Aldebaran », 4 avenue du Parc et 169 avenue Saint Lambert – 06100 NICE.

L'immeuble est cadastré section LN 557. Il s'agit d'un immeuble de 4 étages sur rez-de-chaussée et deux niveaux de sous-sol.

Il a fait l'objet d'un règlement de copropriété/état descriptif de division aux termes d'un acte reçu le 7 août 1974, publié au 1<sup>e</sup> bureau des hypothèques de Nice le 21 août 1974 (volume 1827 AP 6).

Les lots concernés par la procédure, consistent en :

- Le lot n° 61 : un appartement de deux pièces au rez-de-chaussée et la jouissance privative et perpétuelle d'une parcelle de terre à usage de jardin d'une superficie de 20 m<sup>2</sup>,  
Et les 140/1000<sup>e</sup> des parties communes générales
- Le lot n° 3 : une cave,  
Et les 11/1000<sup>e</sup> des parties communes générales

La résidence « L'Aldebaran » est un immeuble d'habitations collectives.

L'avenue du Parc se situe entre l'avenue Alfred Borriglione et l'avenue Saint Lambert.

La copropriété se situe à proximité de toutes commodités et des transports en commun (bus et tramway).

Le campus universitaire de Valrose est proche.

L'environnement est résidentiel. Le voisinage est constitué d'immeubles d'habitations collectives.

L'avenue du Parc est une voie carrossable à sens unique.

L'immeuble « L'Aldebaran » est élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée et deux sous-sols. Il dispose d'un ascenseur. Il n'est pas gardienné.





## RESIDENCE L'ALDEBARAN

 Numéro d'immatriculation: **AAG212786**

### Informations

#### Adresse de référence

4 av du parc 06100 Nice

#### Représentant légal

##### Représentant :

CITYA NICE syndic professionnel

##### SIRET :

34815521900077 NICE

##### Mandat :

Exerce "un mandat de syndic"

#### Identification de la copropriété

##### Date du règlement de la copropriété :

07/08/1974

##### Nombre total de lots :

89

##### Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) :

31

##### Lots d'habitation :

30

##### Lots de stationnements / garage :

28

##### Type de syndicat de copropriétaires :

principal ou unique

##### Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat :

0 / 0 / 0

##### Syndicat coopératif :

non

##### Résidence service :

non

## B – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ET OCCUPATION

Les biens immobiliers appartiennent à la SARL PETITES LOCATIONS. Ladite société fait actuellement l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire.

Il est apparu lors de mes investigations que l'appartement est **occupé** par un couple : Madame DJERRI Ibtissem née le 29/12/1990 et Monsieur BOUCHETIOUNA Hakim.

Madame DJERRI m'a indiqué qu'ils ne disposent pas de bail, mais qu'il a été convenu un loyer de 1000 euros. L'actionnaire de la SARL PETITES LOCATIONS leur a permis d'occuper l'appartement sans l'autorisation du liquidateur judiciaire, la SCP BTSG<sup>2</sup>.

Ils occupent les lieux depuis le 04/01/2025.

## C – SYNDIC ET CHARGES

Le Syndic de l'immeuble est la société CITYA, située 18 rue de l'Hôtel des Postes – 06000 NICE.

Il m'a été déclaré par le Syndic que les charges trimestrielles s'élevaient à la somme de 611,94 €, cette somme incluant le chauffage collectif.

J'annexerai aux présentes le dernier procès-verbal d'assemblée générale daté du 4 juillet 2024.

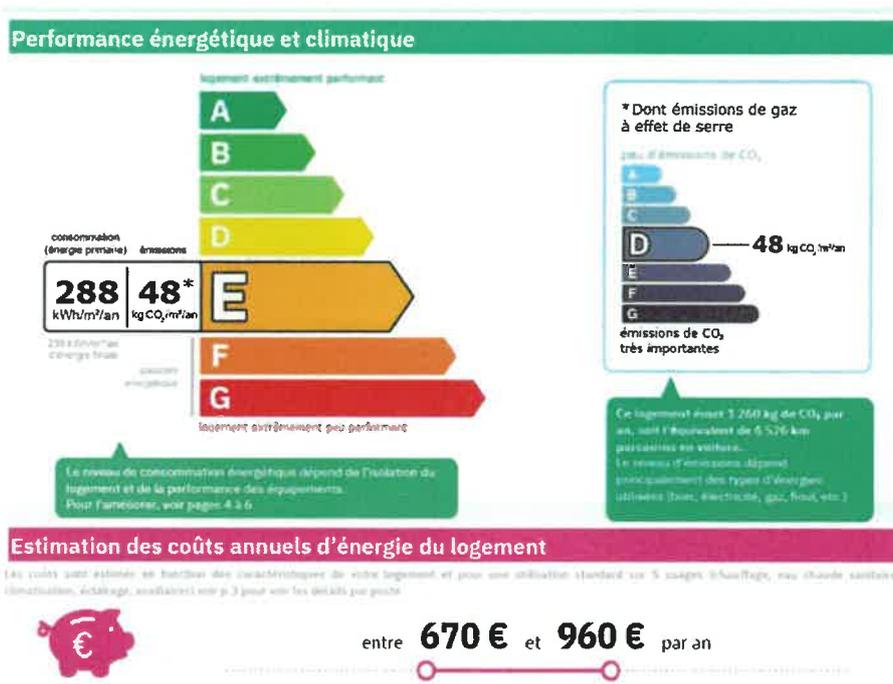
## D – CHAUFFAGE ET RÉSEAUX

Le chauffage est collectif (chaudière gaz).

L'eau chaude sanitaire est individuelle. Un ballon d'eau chaude est installé dans la salle de douche.

L'immeuble est raccordé au réseau de fibre internet.

Il n'y a pas de raccordement au réseau de gaz au sein de l'appartement.



## 2 – DESCRIPTION

L'appartement est accessible depuis le rez-de-chaussée par la porte située face à l'escalier de l'immeuble.

L'appartement est composé comme suit :

- Un couloir d'entrée ouvrant sur un volume à usage de salon,
- Un espace cuisine ouvert sur l'espace salon,
- Une chambre,
- Une salle de bains avec cabinet de toilette,
- Un jardin.

J'insère ci-dessous le tableau récapitulatif des surfaces et le plan de l'appartement, extraits du rapport dressé par la société PARMEXPERTS.

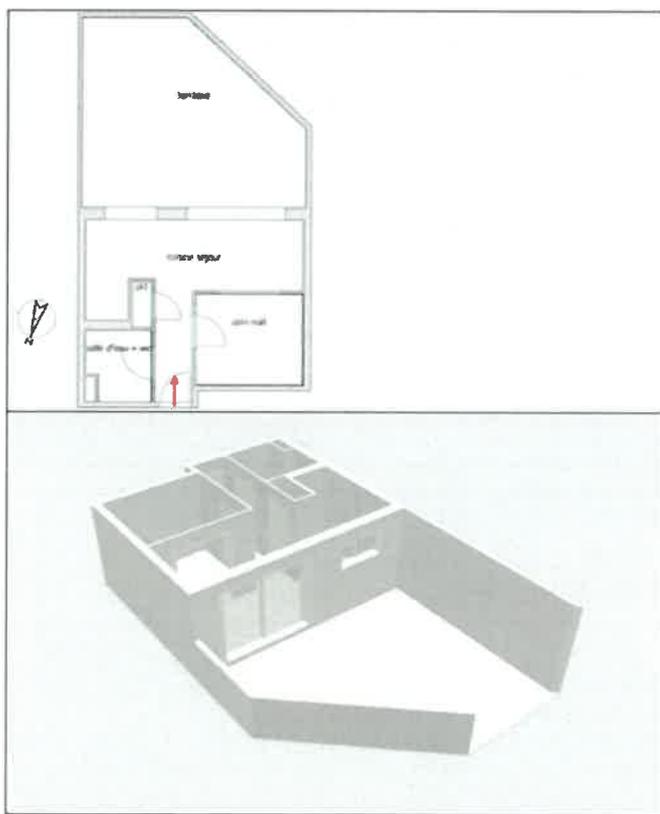
Il ressort de ce rapport que l'appartement dispose d'une surface Loi Carrez de 26.11 m<sup>2</sup> et d'une surface au sol totale de 56.61 m<sup>2</sup> (comprenant la terrasse).

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
Rez de chaussée - Cuisine / Séjour	15,14	15,14	
Rez de chaussée - Salle d'eau + Wc	3,26	3,26	
Rez de chaussée - Placard	0,67	0,67	
Rez de chaussée - coin nuit	7,04	7,04	
Rez de chaussée - Terrasse	0	26,11	
2ème Sous-Sol - Cave	0	4,39	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 26,11 m<sup>2</sup> (vingt-six mètres carrés onze)**  
**Surface au sol totale : 56,61 m<sup>2</sup> (cinquante-six mètres carrés soixante et un)**



### Couloir d'entrée et pièce principale :

Le sol est constitué de carreaux de carrelage beige à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont constitués de plâtre lisse peint en blanc à l'état d'usage.

La porte permettant d'accéder à l'appartement est équipée d'une serrure électronique et d'un verrou.

Deux plafonniers fournissent la lumière dans ce volume.

La pièce bénéficie d'une porte-fenêtre à deux vantaux coulissants ouvrant sur le jardin. La baie est équipée de simple vitrage. La porte-fenêtre est fermée par un volet à manivelle.

Le tableau électrique et l'interphone sont installés du côté droit en entrant.

Un placard fermé par une porte à un vantail battant est aménagé dans le mur de gauche, entre la porte d'accès à la salle de bains et la cuisine.







### Espace cuisine :

Le volume à usage de salon ouvre directement sur un espace cuisine.

La cloison qui séparait les deux volumes a manifestement été retirée.

Le sol est carrelé. Les carreaux de carrelage sont posés sur l'ancien revêtement.

La partie basse des murs est carrelée, la partie haute est constituée de plâtre peint en blanc, au même titre que le plafond. L'ensemble est à l'état d'usage.

La pièce bénéficie d'une fenêtre à deux vantaux coulissants ouvrant sur le jardin. La baie est équipée de simple vitrage et d'un volet à manivelle. La fenêtre est barreaudée.

Un plan de travail en inox est installé dans cette cuisine y sont insérés un évier à un bac et une plaque de cuisson vitrocéramique.

Des placards de cuisine en inox sont fixés au mur, au-dessus du plan de travail.

Deux plafonniers apportent la lumière au sein de ce volume.

Un radiateur est fixé au mur, du côté gauche en entrant dans la cuisine.



### Chambre :

Cette pièce est accessible depuis le couloir et depuis le salon par deux ouvertures munies de portes coulissantes.

La porte ouvrant sur le couloir est équipée d'un seul vantail. Celle ouvrant sur le salon est équipée de deux vantaux.

Le sol est constitué de carreaux de carrelage beige à l'état d'usage.

Les murs et le plafond sont constitués de plâtre peint en blanc. L'ensemble est à l'état d'usage.

Il s'agit d'une pièce aveugle. Un plafonnier est installé dans cette pièce.





### Salle de bains avec WC :

Ce volume est accessible depuis le couloir par une porte à un vantail battant.

Le sol est carrelé. Les carreaux de carrelage sont posés sur l'ancien revêtement.

La partie basse des murs est carrelée. La partie haute des murs ainsi que le plafond sont constitués de plâtre peint en blanc. L'ensemble est à l'état d'usage.

Une baignoire est installée du côté gauche du volume. Elle est équipée d'un mitigeur, d'une flexible, d'une douchette et d'une barre de douche chromée.

Un lavabo de forme rectangulaire est installé du côté droit. Il est équipé d'un mitigeur chromé et d'un meuble sous vasques à deux tiroirs, en bois composite.

Un cabinet de toilette en faïence blanche équipé d'une douchette hygiénique est installé le long du mur faisant face à la porte.

Un ballon d'eau chaude est fixé à l'angle de la pièce, au fond à droite.



### Jardin :

La porte-fenêtre de la pièce principale ouvre sur un jardin.

Il apparaît selon les informations mises à ma disposition que l'appartement dispose d'une jouissance privative et perpétuelle de ce jardin.

Le jardin est clôturé de tous côtés.





### Cave n° 3 :

Je me rends au 2<sup>e</sup> sous-sol. La cave n° 3 est fermée par une porte à un vantail battant.

J'ai fait installer un verrou à cette porte, à la demande de la SCP BTSG<sup>2</sup>, lors de ma précédente intervention sur place.

La cave ne fait pas partie de la location consentie par Monsieur ROCSETTI aux occupants actuels de l'appartement.

La cave est donc libre de toute occupation.

Elle mesure approximativement 2,36 m sur 1,86 m.

Les sol, murs et le plafond sont constitués de béton.  
Les murs et le plafond sont grossièrement peints.

La porte en bois fermant la cave est doublée, côté couloir, par une plaque métallique.



Des photographies, prises sur place, par mes soins, corroborant mes constatations sont intégrées au présent procès-verbal de description.

Plus rien n'étant à constater à 09h55, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

**COÛT : NEUF CENT HUIT EUROS ET 17 Cts.**

Durée sur les lieux : de 08h55 à 09h55 : 1 heure

Durée gestion, administratif, demandes de documents, correspondances e-mail et téléphone, prises de rendez-vous, investigations préalables (forfait) : 1 heure

Transport A/R (forfait): 30 minutes

Rédaction/mise en forme (forfait) :2 heures

Total : 4 heures 30 mn

Article A 444-28 (n° 114)	221.36 €
Article A 444-29 (n° 114)	526.05 €
75.15 € x 7	
Article 18 : Frais de Déplacement	9.40 €
Total H.T.	756.81 €
T.V.A.	151.36 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>908.17 €</b>

**Maître Eric BRUNEAU**  
Commissaire de Justice



### 3 – ANNEXES

- Diagnostics
- PV d'assemblée générale



# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

SAS SORRENTINO-BRUNEAU  
5, Rue de la Liberté  
BP 1269  
06000 Nice

NICE, le 22/01/2025

Nos Références : 25/IMO/12852

## Objet : Envoi des résultats des rapports d'expertises

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le(s) rapport(s) établis suite à la réalisation d'une prestation sur le bien désigné ci-dessous :

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
<p>Localisation du ou des bâtiments : Département : ...<b>Alpes-Maritimes</b> Adresse : .....<b>L'Aldebaran</b> <b>4, Avenue du Parc</b> Commune : .....<b>06000 NICE</b> <b>Section cadastrale LN, Parcelle(s) n° 557</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Etage RDC, Lot numéro 61-3</b></p>	<p>Désignation du client : Nom et prénom : ..<b>SARL Petites loactions</b> Adresse : .....<b>L'Aldebaran</b> <b>4, Avenue du Parc</b> <b>06100 NICE</b></p>

Objet de la mission :		
<input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante	<input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)	<input checked="" type="checkbox"/> Etat des Installations électriques
<input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente	<input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin)	<input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (DTG)
<input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives	<input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)	<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique
<input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux	<input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP)	<input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro
<input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition	<input type="checkbox"/> Diag Assainissement	<input type="checkbox"/> Ascenseur
<input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites	<input type="checkbox"/> Sécurité piscines	<input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Scellier)
<input type="checkbox"/> Etat parasitaire	<input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz	<input type="checkbox"/> Radon
<input checked="" type="checkbox"/> Etat Risques Naturels et technologiques	<input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau	<input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés
<input type="checkbox"/> Etat des lieux	<input type="checkbox"/> Sécurité Incendie	<input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés
<input type="checkbox"/> Infiltrométrie	<input type="checkbox"/> Plomb APTVX	<input type="checkbox"/> Performance numérique
<input type="checkbox"/> Amiante Examun Visuel APTVX	<input type="checkbox"/> Developpement interne	<input type="checkbox"/> Déchets
<input type="checkbox"/> Amiante contrôle périodique	<input type="checkbox"/> Home Inspection	<input type="checkbox"/> Climatisation
<input type="checkbox"/> Amiante Empoussièremet	<input type="checkbox"/> Tantième de copropriété	<input type="checkbox"/> Contrôle périodique Gaz
<input type="checkbox"/> Hotel H	<input type="checkbox"/> Risques Professionnels	<input type="checkbox"/> Contrôle périodique elec
<input type="checkbox"/> Hotel RT	<input type="checkbox"/> Contrôle levage	<input type="checkbox"/> RT 2012 Avant travaux
<input type="checkbox"/> Hotel C	<input type="checkbox"/> Logement descent	<input type="checkbox"/> RT 2012 Après travaux

Si les numéros de lot des biens n'ont pas été indiqués faute de présentation du titre de propriété, veuillez les préciser. (Désignation du bâtiment). Il est rappelé qu'il appartient au propriétaire, à réception du rapport, de vérifier l'exactitude des mentions concernant la matérialité et la composition des lieux ainsi que de s'assurer que la totalité des pièces composant l'immeuble a été examinée et de signaler tout manquement.

Nous restons à votre disposition pour toute information ou action complémentaire.

En vous remerciant pour votre confiance, recevez, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Richard AUDA



# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

## Ordre de mission

### Objet de la mission :

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante                          | <input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez) | <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Installations électriques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente             | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin)            | <input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (DTG)                    |
| <input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives                 | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)      | <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique             |
| <input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux                         | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP)     | <input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro                              |
| <input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition                      | <input type="checkbox"/> Diag Assainissement             | <input type="checkbox"/> Ascenseur                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites  | <input type="checkbox"/> Sécurité piscines               | <input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Scellier)                 |
| <input type="checkbox"/> Etat parasitaire                                   | <input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz      | <input type="checkbox"/> Radon   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat Risques Naturels et technologiques | <input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau                | <input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés                      |
| <input type="checkbox"/> Etat des lieux                                     | <input type="checkbox"/> Sécurité Incendie               | <input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés                      |
| <input type="checkbox"/> Infiltrométrie                                     | <input type="checkbox"/> Plomb APTVX                     | <input type="checkbox"/> Performance numérique                         |
| <input type="checkbox"/> Amiante Examun Visuel APTVX                        | <input type="checkbox"/> Developpement interne           | <input type="checkbox"/> Déchets                                       |
| <input type="checkbox"/> Amiante contrôle périodique                        | <input type="checkbox"/> Home Inspection                 | <input type="checkbox"/> Climatisation                                 |
| <input type="checkbox"/> Amiante Empoussièrement                            | <input type="checkbox"/> Tantième de copropriété         | <input type="checkbox"/> Contrôle périodique Gaz                       |
| <input type="checkbox"/> Hotel H  | <input type="checkbox"/> Risques Professionnels          | <input type="checkbox"/> Contrôle périodique elec                      |
| <input type="checkbox"/> Hotel RT   | <input type="checkbox"/> Contrôle levage                 | <input type="checkbox"/> RT 2012 Avant travaux                         |
| <input type="checkbox"/> Hotel C  | <input type="checkbox"/> Logement descent                | <input type="checkbox"/> RT 2012 Après travaux                         |

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

Type : ..... **Autre**  
 Nom / Société : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**  
 Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**  
   **BP 1269 06000 Nice**  
 Téléphone : .....  
 Fax : ..... **06 03 29 20 50.**  
 Mail : ..... **constat06@gmail.com**

### Désignation du propriétaire

Nom / Société : ..... **SARL Petites loactions**  
 Adresse : ..... **l'Aldebaran**  
   **4, Avenue du Parc**  
 CP : ..... **06100**  
 Ville : ..... **NICE**  
 Tel : .....  
 Mail : .....

### Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... **L'Aldebaran**  
   **4, Avenue du Parc**  
 Code Postal : ... **06000**  
 Ville : ..... **NICE**  
 Département : .. **Alpes-Maritimes**  
 Précision : ..... **Etage RDC**

### Mission

Personne à contacter (avec tel) : ... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**  
 Type de bien à expertiser : ..... **Habitation (partie privative d'immeuble)**  
 Catégorie du bien : ..... **(IGH/ERP) Autres**  
 Date du permis de construire : ..... **1970/1980**  
 Section cadastrale : ..... **Section cadastrale LN, Parcelle(s) n° 557**  
 Numéro de lot(s) : ..... **Lot numéro 61-3,**  
 Lots rattachés : .....  Cave ,  Garage ,  Terrain ,  Autre  
 Périmètre de repérage : .....  
 Autres informations : .....  Ascenseur,  Animaux  
 Remise des clefs : .....  
 Date et heure de la visite : ..... **17/01/2025 à 09 h 00** durée approximative **01 h 30**  
 Précisions : .....

### Locataire

Nom / Société : .....  
 Adresse : .....  
 Code Postal : .....  
 Ville : .....

Téléphone : .....  
Mail : .....

Paraphe du donneur d'ordre :

**Administratif**

Facturation : .....  Propriétaire  Donneur d'ordre  Notaire  
 Facturation adresse : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU - 5, Rue de la Liberté - BP 1269 - 06000 Nice**  
 Destinataire(s) des rapports : .....  Propriétaire  Donneur d'ordre  Notaire  Agence  
 Destinataire(s) adresse : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU - 5, Rue de la Liberté - BP 1269 - 06000 Nice**  
 Destinataire(s) e-mail : ..... **constat06@gmail.com**  
 Impératif de date : .....

**Information relative à tout diagnostic :**

- \* Il est de l'obligation du propriétaire/ donneur d'ordre de fournir tous documents (Diagnostics, recherche, travaux, etc.) et informations dont il aurait connaissance (exemple : présence de parasites du bois, matériaux amiantés,...) relatifs à la présente mission.
- \* Le propriétaire doit fournir un accès sécurisé à toutes les pièces / locaux pour lesquels le diagnostiqueur a été mandaté. Il est rappelé que l'inspection des ascenseurs, monte-charge, chaufferie, locaux électrique MT et HT nécessitent l'autorisation préalable et la présence d'un technicien de maintenance spécialisé. Ces personnes doivent être contactées et présentes sur site lors du diagnostic. Dans le cas où elles ne seraient pas présentes, et qu'une visite supplémentaire soit nécessaire, celle-ci sera facturée conformément à la grille tarifaire.
- \* Seules les parties accessibles le jour de la visite seront contrôlées, c'est pourquoi le propriétaire devra déplacer le mobilier lourd afin de permettre un accès aux murs, plinthes et cloisons.
- \* Le diagnostiqueur n'a pas l'autorisation réglementaire pour déposer des éléments nécessitant l'utilisation d'outils. Il est de la responsabilité du propriétaire d'effectuer cette dépose préalablement (Trappes des baignoires / éviers, ...)
- \* Le diagnostiqueur devra désigner un représentant s'il ne peut être présent lui-même lors du repérage.

**Spécificité au constat termites / parasitaire :**

- \* En conformité avec la norme NF P03-201, les éléments bois seront sondés mécaniquement, au poinçon, de façon non destructive (sauf pour les éléments déjà dégradés ou altérés).
- \* Il s'agit d'un examen visuel de toutes les parties visibles et accessibles du bâtiment et à ses abords (10 m).

**Spécificité au diagnostic amiante :**

- \* Il est rappelé que la signature de l'ordre de mission par le donneur d'ordre est un accord tacite autorisant tous les prélèvements nécessaires au diagnostiqueur (norme NF 46 020). Toutefois, si le propriétaire est présent lors de la visite, il pourra refuser qu'un prélèvement soit effectué ; une mention sera alors inscrite dans le rapport.

**Spécificité au Mesurage loi Carrez / Loi Boutin :**

- \* Il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir le règlement de copropriété du bien mesuré. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera une demande de copie du règlement de copropriété auprès du syndicat de copropriété, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

**Spécificité au diagnostic Performance énergétique :**

- \* Dans le cas de la location saisonnière, location de maisons individuelles dont le permis de construire a été accepté avant 1948, des immeubles complets collectifs, des appartements individuels chauffés par un système collectif et des locaux qui ne sont pas à usage d'habitation ; il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir les factures des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire des 3 années antérieures. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera une recherche des consommations, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

**Spécificité au diagnostic de l'Installation Intérieure d'électricité :**

- \* Préalablement à la réalisation du diagnostic, le donneur d'ordre, ou son représentant, informe l'occupant éventuel du logement de la nécessité de la mise hors tension de toute ou partie de l'installation pour la réalisation du diagnostic et de la nécessité pour l'occupant de mettre lui-même hors tension les équipements qui pourraient être sensibles à une mise hors tension (matériels programmables par exemple) ou risqueraient d'être détériorés lors de la remise sous tension (certains matériels électroniques, de chauffage, etc.). Ce dernier signale à l'opérateur de diagnostic les parties de l'installation qui ne doivent pas être mises hors tension et les motifs de cette impossibilité (matériel de surveillance médicale, alarmes, etc.).
- \* Pendant toute la durée du diagnostic, le donneur d'ordre ou son représentant fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances soit accessibles. Il s'assure que l'installation est alimentée en électricité, si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le distributeur. Les parties communes où sont situées des parties d'installation visées par le diagnostic doivent elles aussi être accessibles.

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
Signature du donneur d'ordre :



# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

## Dossier Technique

Numéro de dossier : 25/IMO/12852  
Date du repérage : 17/01/2025



### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : ... **Alpes-Maritimes**  
Adresse : ..... **L'Aldebaran**  
**4, Avenue du Parc (61-3)**  
Commune : ..... **06000 NICE**  
**Section cadastrale LN, Parcelle(s) n° 557**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Etage RDC, Lot numéro 61-3**  
Périmètre de repérage :

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : ... **SARL Petites loactions**  
Adresse : ..... **L'Aldebaran**  
**4, Avenue du Parc**  
**06100 NICE**

### Objet de la mission :

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante                         | <input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez) | <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Installations électriques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente            | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin)            | <input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (DTG)                    |
| <input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives                | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)      | <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique             |
| <input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux                        | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP)     | <input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro                              |
| <input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition                     | <input type="checkbox"/> Diag Assainissement             | <input type="checkbox"/> Ascenseur                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites | <input type="checkbox"/> Sécurité piscines               | <input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Scellier)                 |
| <input type="checkbox"/> Etat parasitaire                                  | <input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz      | <input type="checkbox"/> Radon   |
| <input checked="" type="checkbox"/> ERNMT / ESRIS                          | <input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau                | <input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés                      |
| <input type="checkbox"/> Etat des lieux                                    | <input type="checkbox"/> Sécurité Incendie               |  |



# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

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

Numéro de dossier : 25/IMO/12852

Date du repérage : 17/01/2025

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

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : ..... <b>L'Aldebaran</b> <b>4, Avenue du Parc (61-3)</b> Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: <b>Etage RDC, Lot numéro 61-3</b> Code postal, ville : <b>06000 NICE</b> <b>Section cadastrale LN, Parcelle(s) n° 557</b>
Périmètre de repérage :	.....
Type de logement :	..... <b>Appartement - Studio</b>
Fonction principale du bâtiment :	..... <b>Habitation (partie privative d'immeuble)</b>
Date de construction :	..... <b>1970/1980</b>

Le propriétaire et le donneur d'ordre	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : .... <b>SARL Petites loactions</b> Adresse : ..... <b>L'Aldebaran</b> <b>4, Avenue du Parc</b> <b>06100 NICE</b>
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : .... <b>SAS SORRENTINO-BRUNEAU</b> Adresse : ..... <b>5, Rue de la Liberté</b> <b>BP 1269</b> <b>06000 Nice</b>

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ..... Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	Richard AUDA	Opérateur de repérage	LCP	Obtention : 01/05/2022 Échéance : 30/04/2029 N° de certification : 49
Raison sociale de l'entreprise : <b>S.A.S PARMEXPERTS</b> (Numéro SIRET : <b>533 880 456 00033</b> ) Adresse : <b>Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble, 06200 NICE</b> Désignation de la compagnie d'assurance : <b>ALLIANZ</b> Numéro de police et date de validité : <b>RC 55958428 -</b>				

Le rapport de repérage	
Date d'émission du rapport de repérage :	22/01/2025, remis au propriétaire le 22/01/2025
Diffusion :	le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination :	le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 15 pages

## Sommaire

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

## 1. – Les conclusions

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

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

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

Localisation	Parties du local	Raison
Neant	-	

## 2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

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

Adresse : .....

Numéro de l'accréditation Cofrac : .....

## 3. – La mission de repérage

## 3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.

Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

## 3.2 Le cadre de la mission

### 3.2.1 L'intitulé de la mission

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

### 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

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

### 3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

### 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

### 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

### 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de

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

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

**Constat de repérage Amiante** n° 25/IMO/12852

repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

**Descriptif des pièces visitées**

**Rez de chaussée - Cuisine / Séjour,  
Rez de chaussée - Salle d'eau + Wc,  
Rez de chaussée - Placard,**

**Rez de chaussée - coin nuit,  
Rez de chaussée - Terrasse,  
2ème Sous-Sol - Cave**

Localisation	Description
Rez de chaussée - Cuisine / Séjour	Sol : marbre Mur : enduit et Peinture Plafond : enduit et Peinture Fenêtre : Aluminium Porte : Bois et Vernis
Rez de chaussée - Salle d'eau + Wc	Sol : Carrelage Mur : enduit et peinture et faïence Plafond : enduit et Peinture Porte : Bois et Peinture
Rez de chaussée - Placard	Sol : Carrelage Mur : enduit et Peinture Plafond : enduit et Peinture Porte : Bois et Peinture
Rez de chaussée - coin nuit	Sol : marbre Mur : enduit et Peinture Plafond : enduit et Peinture Porte : Bois et Peinture
Rez de chaussée - Terrasse	Sol : Carrelage Mur : Béton et Peinture
2ème Sous-Sol - Cave	Sol : Béton et brut Mur : Béton et Peinture Plafond : Ciment et Peinture Porte : Bois et Peinture

**4. - Conditions de réalisation du repérage****4.1 Bilan de l'analyse documentaire**

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

Observations :

**Néant**

**4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ**

Date de la commande : 06/01/2025

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 17/01/2025

Heure d'arrivée : 09 h 00

Durée du repérage : 01 h 30

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : SAS SORRENTINO-BRUNEAU

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

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

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

**4.4 Plan et procédures de prélèvements**

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

**5. - Résultats détaillés du repérage****5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)**

**Constat de repérage Amiante** n° 25/IMO/12852

## Matériaux ou produits contenant de l'amiante

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

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

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

**6. – Signatures**

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

Fait à NICE, le 17/01/2025

Par : Richard AUDA

**S.A.S. PARMEXPERTS**

Nice Leader "Apollo"  
 66 Route de Grenoble 06200 NICE  
 Tel: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55  
 Mail: contact@parmexperts.fr  
 SIRET 538 880 456 00025 NAF 7112B  
 TVA Intra : FR 78 538 880 456

Signature du représentant :

**ANNEXES****Au rapport de mission de repérage n° 25/IMO/12852****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

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

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

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

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

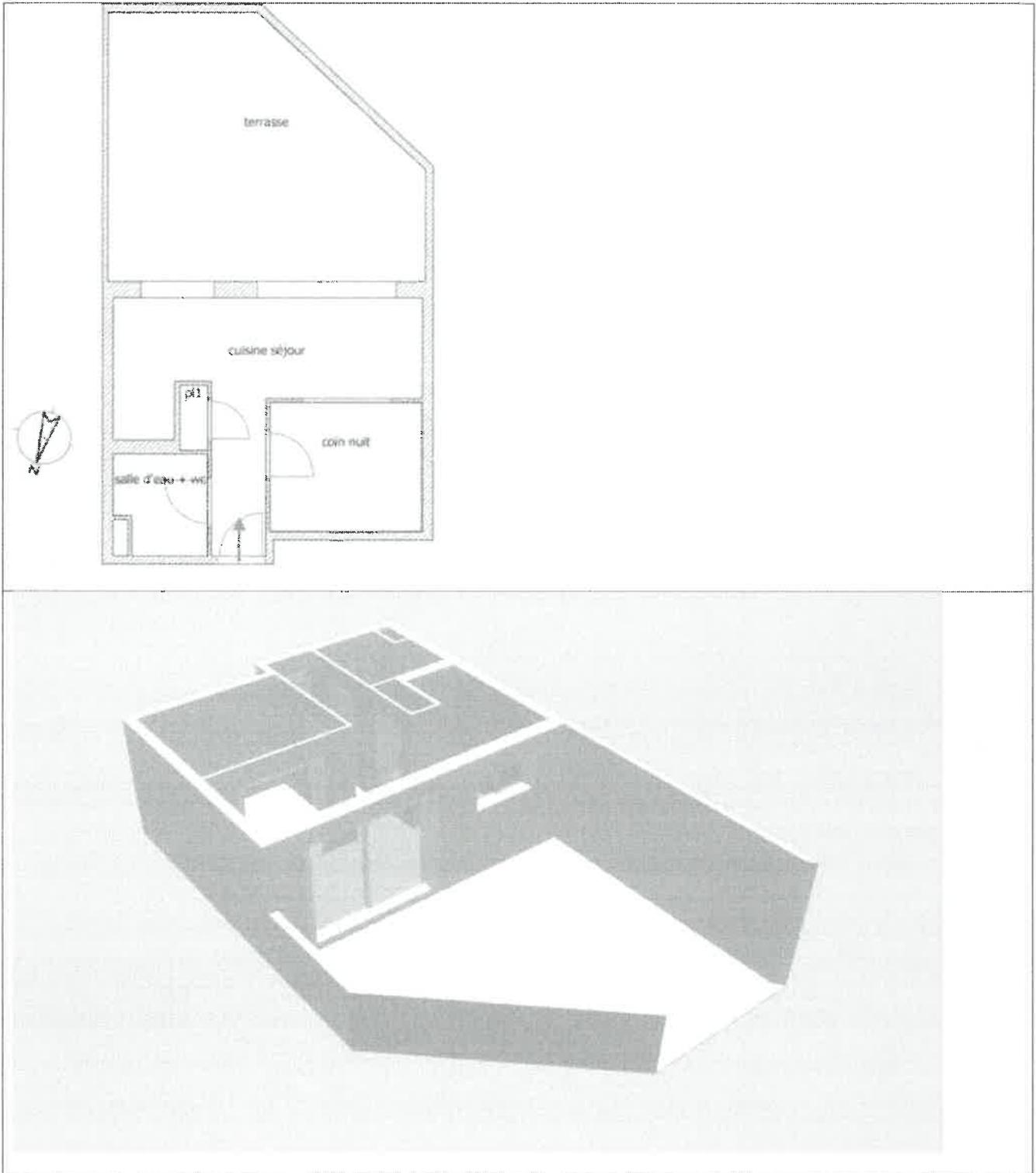
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

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

**Sommaire des annexes****7 Annexes**

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

## 7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire :  <b>SARL Petites loactions</b>                  Adresse du bien :  <b>L'Aldebaran</b>  <b>4, Avenue du Parc (61-3)</b>  <b>06000</b>  <b>NICE</b></p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Cole de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

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

**7.2 - Annexe - Rapports d'essais**

**Identification des prélèvements :**

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

**Copie des rapports d'essais :**

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

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

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

**Aucune évaluation n'a été réalisée**

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

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

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

**Constat de repérage Amiante** n° 25/IMO/12852

affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

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

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

**7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations****Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 juillet 2019)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12852



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

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

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

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

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

### Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

- Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
  - Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
  - Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
- Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
  - Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
  - Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
  - Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
  - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
- Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
  - Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrément est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
  - Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
  - Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
  - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

## 7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité

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

### 1. Informations générales

#### a) Dangereusité de l'amiante

S.A.S PARMEXPERTS | Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble 06200 NICE | Tél. : 04.92.07.05.50. - Fax : 04.92.07.05.55  
N°SIREN : 533880456 | Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° RC 55958428

**10/15**  
Rapport du :  
22/01/2025

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

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

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

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

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

## 3. Recommandations générales de sécurité

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

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

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

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

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

## 4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

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

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

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

### a. Conditionnement des déchets

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

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

### b. Apport en déchèterie

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

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

### c. Filières d'élimination des déchets

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

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

**Constat de repérage Amiante** n° 25/IMO/12852 

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

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

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

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

e. Traçabilité

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

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

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

**7.6 - Annexe - Autres documents**

Attestation d'Assurance

Allianz 

## Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

La Compagnie Allianz I.A.R.D., dont le siège social est sis 1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX atteste que :

**PARMEXPERTS  
66 RTE DE GRENOBLE  
BAT APOLLO  
06200 NICE**

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le N° 55958428 qui a pris effet le 02/03/2017.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 – 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

### 1. Diagnostics immobiliers :

- Risque d'exposition au plomb
- Repérage amiante avant-vente
- Dossier technique amiante
- Présence de termites
- Etat parasitaire
- Installation intérieure d'électricité
- Installation intérieure de gaz
- Risques naturels et technologiques
- Diagnostic de performance énergétique
- Loi Carrez
- Millième
- Etats des lieux
- Repérage amiante avant travaux ou démolition
- Diagnostic « accessibilité handicapés »
- Infiltrométrie
- Repérage plomb dans l'eau
- Diagnostic Technique Global (DTG) pour les copropriétés (Loi ALLUR)

### 2. Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels :-

- Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
- Prévention des risques professionnels

### 3. Assistance administrative aux copropriétés :-

- Modification de l'Etat Descriptif Divise

### 4. Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)

- Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

## Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers

Allianz I.A.R.D.  
Entreprise régie par le Code  
des Assurances Société

Siège social  
1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076  
PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Page 1 sur 3

Attestation d'Assurance



La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions,....).  
Toute adjonction autre que le cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Lyon, le 17/01/2025  
Pour Allianz,



Allianz I.A.R.D.  
Entreprise régie par le Code des Assurances Société  
Siège social : 1, Cours Michelet - CS 30051 - 92076 PARIS LA DEFENSE CEDEX  
Téléphone : 01 42 11 20 00

**Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers**

Allianz I.A.R.D.  
Entreprise régie par le Code  
des Assurances Société

Siège social  
1, Cours Michelet - CS 30051 - 92076  
PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Page 2 sur 3



**Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier  
N°49**

**Monsieur AUDA Richard**

<b>Amiante sans mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Amiante</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Amiante avec mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Missions spécifiques, bâtiments complexes</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>DPE individuel</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Diagnostic de performances énergétiques</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Electricité</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat de l'installation intérieure électricité</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Gaz</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat de l'installation intérieure gaz</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Plomb sans mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Constat du risque d'exposition au plomb</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Termites métropole</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit.  
Édité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 73bis, rue Thomas Edison - 33620 CANÉJAN  
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr  
Tél. 05 33 89 39 30  
SIREN : 80814719400074 RCS BORDEAUX - Code APE : 7022 Z  
n°48760 LE CERTIFICATEUR V011 du 10 01 2012



Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible



# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

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

Numéro de dossier : 25/IMO/12852  
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 – Février 2016  
Date du repérage : 17/01/2025  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Temps passé sur site : 01 h 30

### A. - Désignation du ou des bâtiments

*Localisation du ou des bâtiments :*

Département : ..... **Alpes-Maritimes**  
Adresse : ..... **L'Aldebaran**  
**4, Avenue du Parc (61-3)**  
Commune : ..... **06000 NICE**  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
..... **Etage RDC, Lot numéro 61-3**  
**Section cadastrale LN, Parcelle(s) n° 557**

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)**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :  
..... **Néant**

### B. - Désignation du client

*Désignation du client :*

Nom et prénom : ..... **SARL Petites loactions**  
Adresse : ..... **L'Aldebaran**  
**4, Avenue du Parc 06100 NICE**

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

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**  
Nom et prénom : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**  
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté**  
**BP 1269**  
**06000 Nice**

### C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

*Identité de l'opérateur de diagnostic :*

Nom et prénom : ..... **Richard AUDA**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **S.A.S PARMEXPERTS**  
Adresse : ..... **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble**  
**06200 NICE**  
Numéro SIRET : ..... **533 880 456 00033**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**  
Numéro de police et date de validité : ..... **RC 55958428 -**

Certification de compétence **49** délivrée par : **LCP, le 01/05/2022**

**Etat relatif à la présence de termites** n° 25/IMO/12852  Termites

**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 :
- Rez de chaussée - Cuisine / Séjour,**
  - Rez de chaussée - Salle d'eau + Wc,**
  - Rez de chaussée - Placard,**
  - Rez de chaussée - coin nuit,**
  - Rez de chaussée - Terrasse,**
  - 2ème Sous-Sol - Cave**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Rez de chaussée		
Cuisine / Séjour	Sol - marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - enduit et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - enduit et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Vernis	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle d'eau + Wc	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - enduit et peinture et faïence	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - enduit et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Placard	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - enduit et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - enduit et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
coin nuit	Sol - marbre	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - enduit et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - enduit et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Terrasse	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
2ème Sous-Sol		
Cave	Sol - Béton et brut	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - Béton et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plafond - Ciment et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois 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.

Les principaux indices d'une infestation sont :  
 - Altérations dans le bois,

**Etat relatif à la présence de termites** n° 25/IMO/12852

- 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

**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 Nous nous engageons, lors d'une autre visite, à compléter le diagnostic sur les zones ayant été rendues accessibles Sous face et volume caché non contrôlables

*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

**Etat relatif à la présence de termites** n° 25/IMO/12852

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) :

**SAS SORRENTINO-BRUNEAU**

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 termite 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 LCP*

Visite effectuée le **17/01/2025**.

Fait à **NICE**, le **17/01/2025**

Par : **Richard AUDA**

**S.A.S. PARMEXPERTS**

Nice Leader "Apollo"

66 Route de Grenoble 06200 NICE

Tel: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55

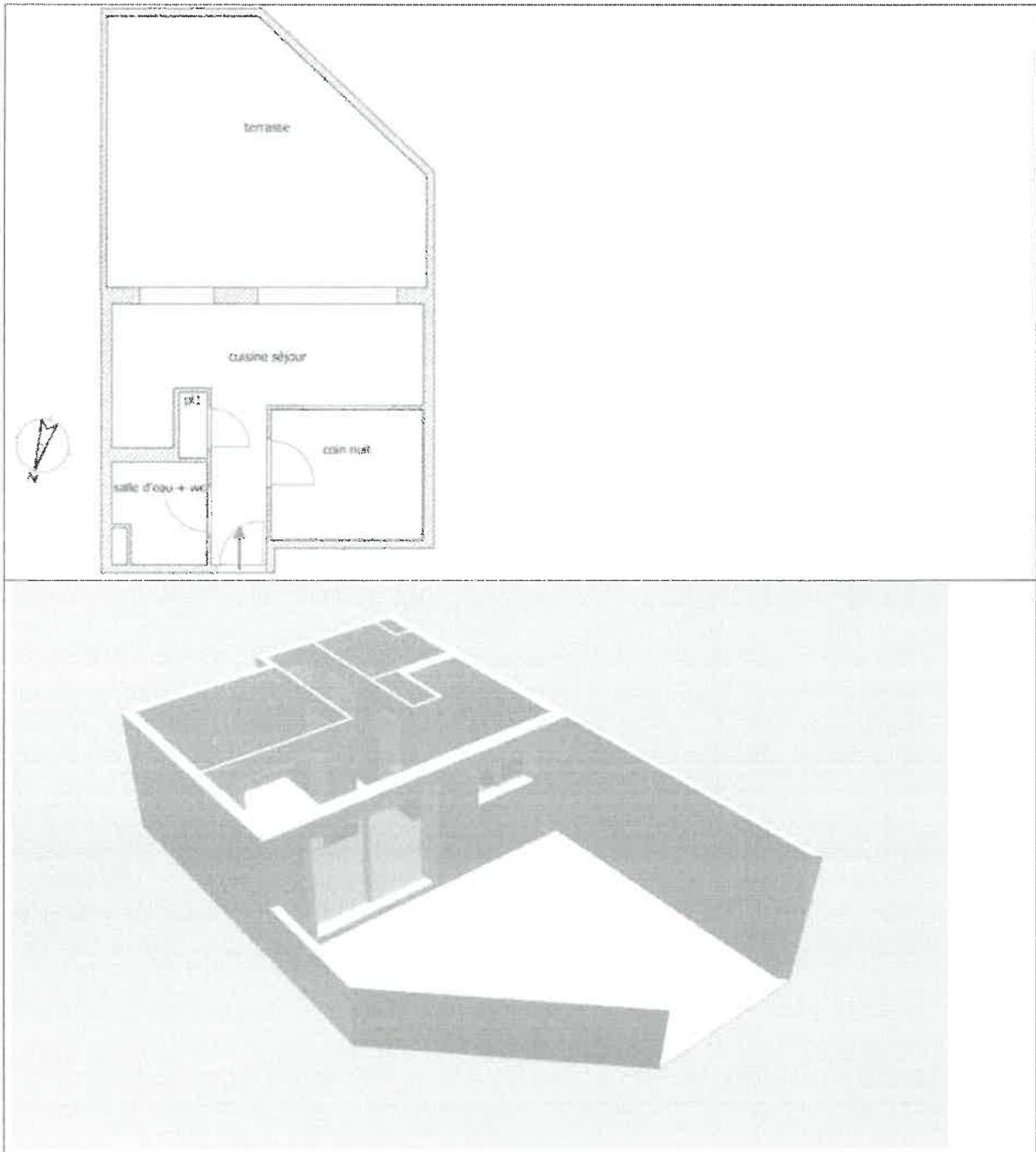
Mail: [contact@parmexperts.fr](mailto:contact@parmexperts.fr)

SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B

TVA Intra : FR 76 533 880 456

Signature du représentant :

**Annexe – Croquis de repérage**



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

Aucun document n'a été mis en annexe

Attestation d'Assurance

Allianz 

Allianz Responsabilité Civile des Entreprises de Services

La Compagnie Allianz I.A.R.D., dont le siège social est sis 1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076 PARIS  
LA DEFENSE CEDEX atteste que :

**PARMEPERTS**  
**66 RTE DE GRENOBLE**  
**BAT APOLLO**  
**06200 NICE**

est titulaire d'un contrat Allianz Responsabilité Civile Activités de Services souscrit auprès d'elle sous le  
N° 55958428 qui a pris effet le 02/03/2017.

Ce contrat a pour objet de :

- satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

**1. Diagnostics immobiliers :**

- Risque d'exposition au plomb
- Repérage amiante avant-ventes
- Dossier technique amiante
- Présence de termites
- Etat parasitaire
- Installation intérieure d'électricité
- Installation intérieure de gaz
- Risques naturels et technologiques
- Diagnostic de performance énergétique
- Loi Carrez
- Millièmes
- Etats des lieux
- Repérage amiante avant travaux ou démolition
- Diagnostic « accessibilité handicapés »
- Infiltrométrie
- Repérage plomb dans l'eau
- Diagnostic Technique Global (DTG) pour les copropriétés (Loi ALLUR)

**2. Conseil et assistance dans la prévention des risques professionnels :-**

- Assistance à la rédaction du document unique (DUER)
- Prévention des risques professionnels

**3. Assistance administrative aux copropriétés :-**

- Modification de l'Etat Descriptif Divise

**4. Vente et pose de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAFF)**

- Sous réserve d'un certificat de compétences et/ou d'attestations de formation en cours de validité.

**Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers**

Allianz I.A.R.D.  
Entreprise régie par le Code  
des Assurances Société

Siège social  
1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076  
PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Page 1 sur 3

Attestation d'Assurance



La présente attestation est valable, sous réserve du paiement des cotisations, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2024.

Le présent document, établi par Allianz I.A.R.D., a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager Allianz I.A.R.D. au-delà des conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables aux souscripteurs et assurés le sont également à toute personne bénéficiaire de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions,....).  
Toute adjonction autre que les cachet et signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite.

Etablie à Lyon, le 17/01/2025  
Pour Allianz,



**Attestation RC Professionnelle Diagnostiqueurs Immobiliers**

Allianz I.A.R.D.  
Entreprise régie par le Code  
des Assurances Société

Siège social  
1, Cours Michelet – CS 30051 – 92076  
PARIS LA DEFENSE CEDEX 542 110 291

Page 2 sur 3



Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°49

Monsieur AUDA Richard

<b>Amiante sans mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Amiante</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Amiante avec mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Missions spécifiques, bâtiments complexes</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>DPE individuel</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Diagnostic de performances énergétiques</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Electricité</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat de l'installation intérieure électricité</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Gaz</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat de l'installation intérieure gaz</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Piomb sans mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Constat du risque d'exposition au plomb</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Termites métropole</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,  
Edité le 02/05/2022, à Canejan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siege : 23bis, rue Thomas Edison - 33510 CAJON  
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr  
Tel : 05 53 89 39 30  
SIRET : 80414819800024 RCS BORDEAUX - Code APE : 2022 Z  
Immatriculation : CERTIF/CAT V011 du 10 01 2022





# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

## Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité

Numéro de dossier : 25/IMO/12852  
Date du repérage : 17/01/2025  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Durée du repérage : 01 h 30

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 28 septembre 2017 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Cet état de l'installation intérieure d'électricité est valable 3 ans pour la vente et 6 ans pour la location.

### 1. - 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 : ..... **L'Aldebaran  
4, Avenue du Parc (61-3)**  
Commune : ..... **06000 NICE**  
Département : ..... **Alpes-Maritimes**  
Référence cadastrale : ..... **Section cadastrale LN, Parcelle(s) n° 557, identifiant fiscal : N/A**  
*Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :*  
**Etage RDC, Lot numéro 61-3**  
Périmètre de repérage : .....  
Année de construction : ..... **1970/1980**  
Année de l'installation : ..... **Inconnue**  
Distributeur d'électricité : ..... **Engie**  
Parties du bien non visitées : ..... **Néant**

### 2. - Identification du donneur d'ordre

*Identité du donneur d'ordre :*  
Nom et prénom : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU**  
Adresse : ..... **5, Rue de la Liberté  
BP 1269  
06000 Nice**  
Téléphone et adresse internet : ..... **Non communiquées**  
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Autre**  
  
*Propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances:*  
Nom et prénom : ..... **SARL Petites loactions**  
Adresse : ..... **l'Aldebaran  
4, Avenue du Parc  
06100 NICE**

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

*Identité de l'opérateur de diagnostic :*  
Nom et prénom : ..... **Richard AUDA**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **S.A.S PARMEXPERTS**  
Adresse : ..... **Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble  
06200 NICE**  
Numéro SIRET : ..... **533 880 456 00033**  
Désignation de la compagnie d'assurance : **ALLIANZ**  
Numéro de police et date de validité : ..... **RC 55958428 -**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCP le **01/05/2022** jusqu'au **30/04/2029**. (Certification de compétence 49)

**4. – 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;

**5. – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes**

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

**Anomalies avérées selon les domaines suivants :**

- L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.
- Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Domaines	Anomalies
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.
3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté.

**Anomalies relatives aux installations particulières :**

- Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- Piscine privée, ou bassin de fontaine

**Informations complémentaires :**

Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

Domaines	Informations complémentaires
IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité	Conformité du point de contrôle: Dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité ≤ 30mA protégeant l'ensemble de l'installation électrique
	Conformité du point de contrôle: Socles de prise de courant : type à obturateur
	Conformité du point de contrôle: Socles de prise de courant : type à puits

**6. – Avertissement particulier**

**Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés**

Domaines	Points de contrôle	Commentaire
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Prise de terre	Présence	
	Constitution	
2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation - Installation de mise à la terre	Présence	
	Constitution et mise en œuvre	
4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire	Continuité	

**Parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :**

Néant

**7. – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel**

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

Néant

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCP -*

Dates de visite et d'établissement de l'état :  
Visite effectuée le : **17/01/2025**  
Etat rédigé à **NICE**, le **17/01/2025**

Par : **Richard AUDA**

**S.A.S. PARMEXPERTS**  
Nice Leader "Apollo"  
66 Route de Grenoble 06200 NICE  
Tel: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55  
Mail: [contact@parmaxperts.fr](mailto:contact@parmaxperts.fr)  
SIRET 538 860 456 00025 NAF 7112B  
TVA Intra : FR 78 633 860 456

Signature du représentant :

## 8. – Explications détaillées relatives aux risques encourus

**Objectif des dispositions et description des risques encourus**

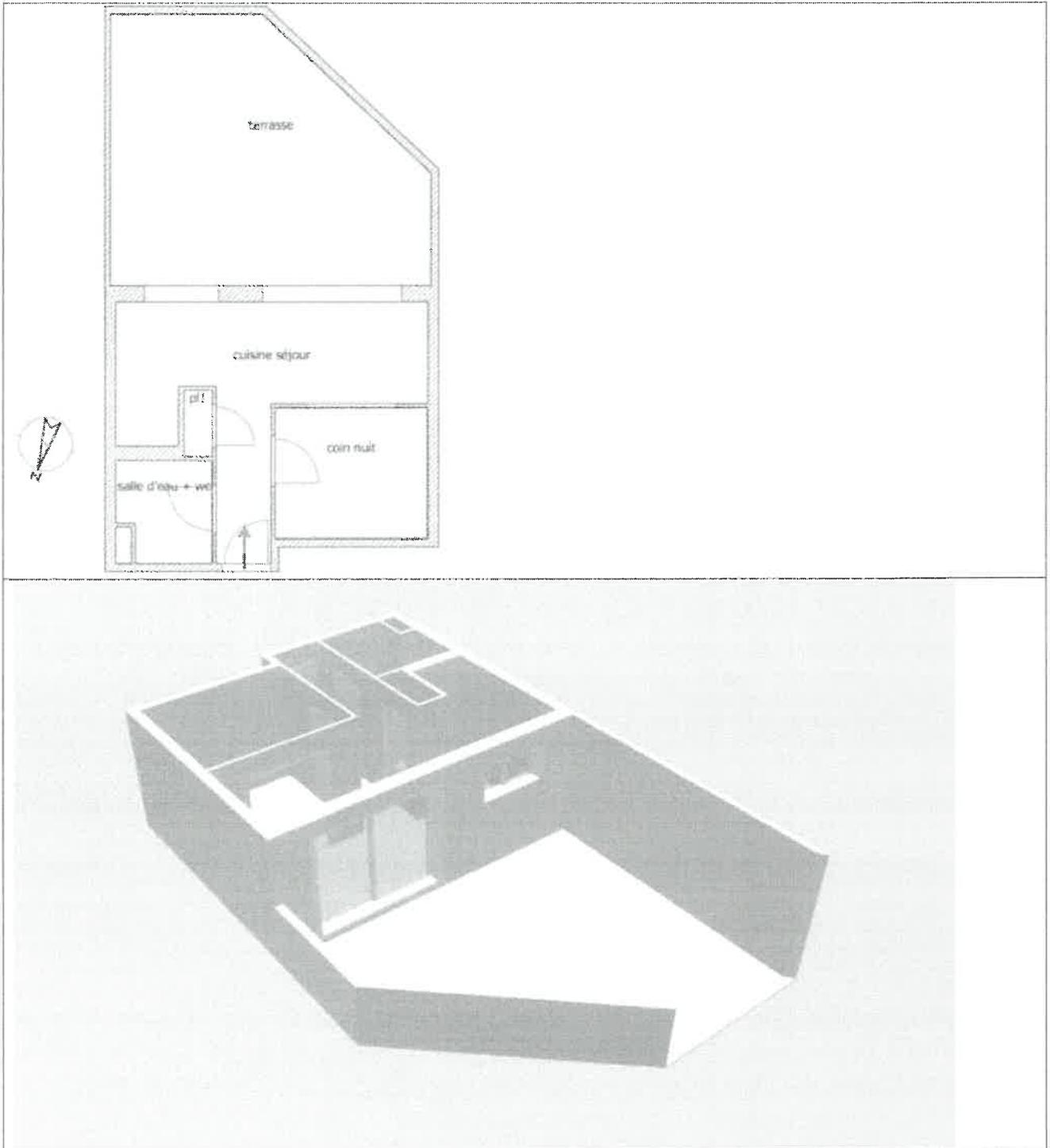
<p><b>Appareil général de commande et de protection</b> : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté 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.</p>
<p><b>Protection différentielle à l'origine de l'installation</b> : 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.</p>
<p><b>Prise de terre et installation de mise à la terre</b> : 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.</p>
<p><b>Protection contre les surintensités</b> : 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.</p>
<p><b>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</b> : 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.</p>
<p><b>Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</b> : 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.</p>
<p><b>Matériels électriques présentant des risques de contact direct</b> : 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.</p>
<p><b>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage</b> : 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.</p>
<p><b>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives</b> : 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.</p>
<p><b>Piscine privée ou bassin de fontaine</b> : 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.</p>

## Informations complémentaires

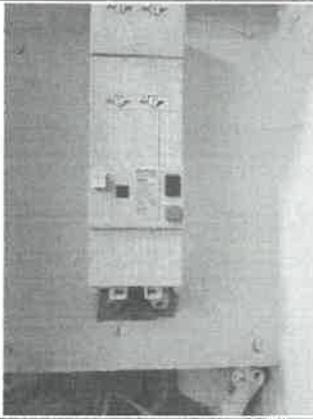
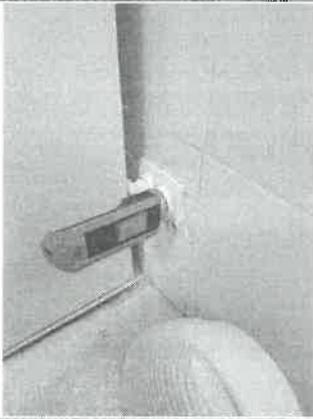
**Objectif des dispositions et description des risques encourus**

<p><b>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique</b> : 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><b>Socles de prise de courant de type à obturateurs</b> : 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><b>Socles de prise de courant de type à puits</b> : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.</p>

## Annexe - Croquis de repérage



## Annexe - Photos

	Photo AGCP
	Photo socle de prise de terre non raccordée à la terre
	Photo socle de prise sans broche de terre

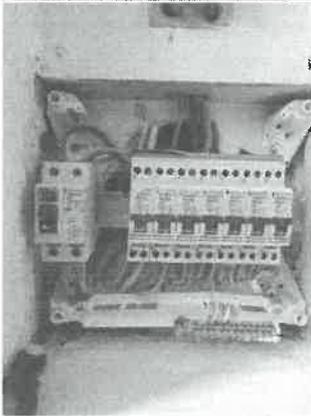


Photo tableau de distribution

**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

360



**Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier  
N°49**

**Monsieur AUDA Richard**

<p><b>Amiante sans mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021</p>	<p><b>Amiante</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029</p>
<p><b>Amiante avec mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021</p>	<p><b>Missions spécifiques, bâtiments complexes</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029</p>
<p><b>DPE individuel</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021</p>	<p><b>Diagnostic de performances énergétiques</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029</p>
<p><b>Electricité</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021</p>	<p><b>Etat de l'installation intérieure électricité</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029</p>
<p><b>Gaz</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021</p>	<p><b>Etat de l'installation intérieure gaz</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029</p>
<p><b>Plomb sans mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021</p>	<p><b>Constat du risque d'exposition au plomb</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029</p>
<p><b>Termites métropole</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021</p>	<p><b>Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029</p>

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit.  
Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 23bis, rue Thomas Edison - 33510 CANÉJAN  
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr  
Tel : 05 33 39 39 90  
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE : 7022 Z  
Enr487@ LE CERTIFICAT VJ11 du 10-01-2022



# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

REPADENE : 2506E0220769N  
Etabli le : 22/01/2025  
Valable jusqu'au : 21/01/2035

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

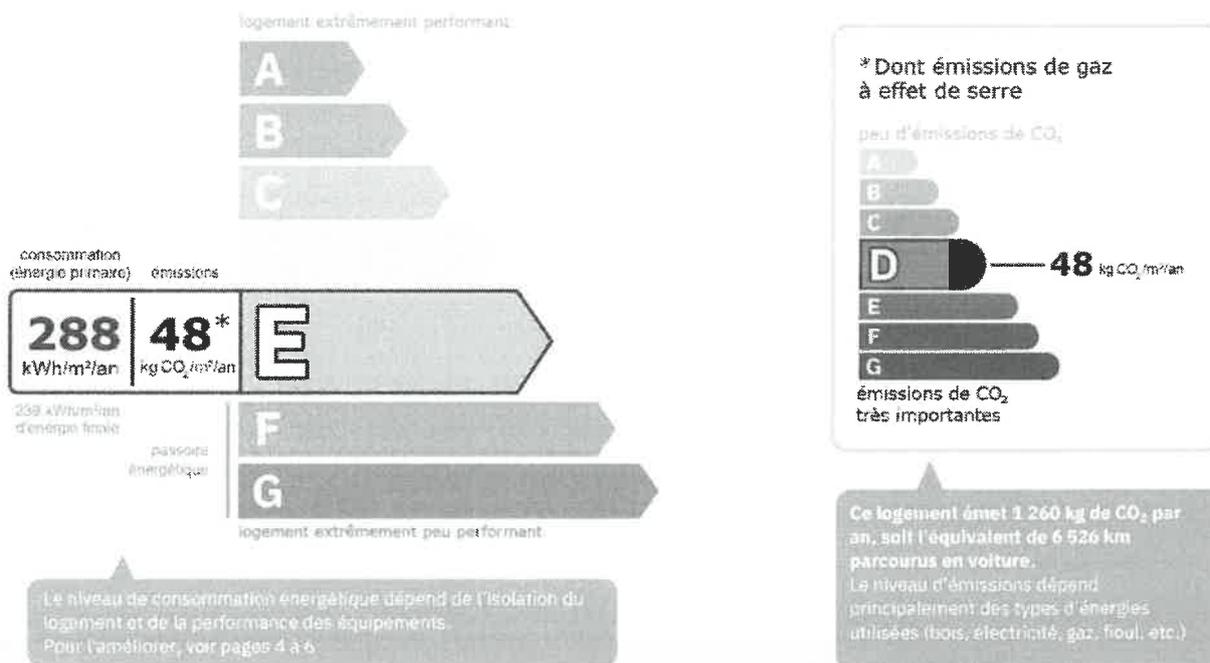


Adresse : L'Aldebaran 4, Avenue du Parc  
06000 NICE  
Etage RDC, N° de lot: 61-3

Type de bien : Appartement  
Année de construction : 1948 - 1974  
Surface de référence : 26,11 m²

Propriétaire : SARL Petites loactions  
Adresse : L'Aldebaran 4, Avenue du Parc 06100 NICE

## Performance énergétique et climatique



## 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, aération, auxiliaires) voir p. 3 pour voir les détails par poste.



entre **670 €** et **960 €** par an

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

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

### Informations diagnostiqueur

**S.A.S PARMEXPERTS**  
Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble  
06200 NICE  
tel : 04.92.07.05.50.

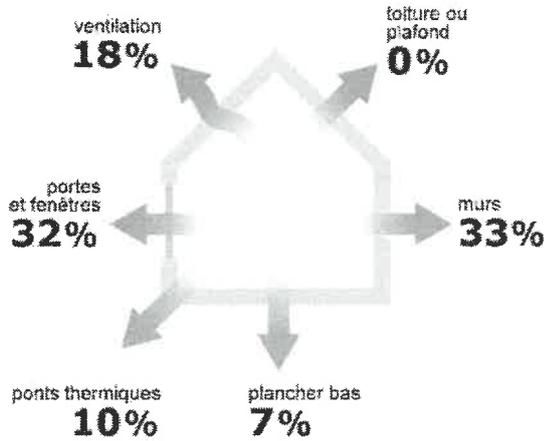
Diagnosticur : Richard AUDA  
Email : [contact@parmexperts.fr](mailto:contact@parmexperts.fr)  
N° de certification : 49  
Organisme de certification : LCP



**S.A.S. PARMEXPERTS**  
Nice Leader "Apollo"  
66 Route de Grenoble 06200 NICE  
Tel: 04.92.07.05.50 - 04.92.07.06.50  
Mail: [contact@parmexperts.fr](mailto:contact@parmexperts.fr)  
Siret: 829 809 428 0002 - NAF 7120B  
TVA intrinsèque : FR 72 533 880 406

Il est précisé que ce document est un document de confidentialité. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la S.A.S. PARMEXPERTS est formellement interdite. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la S.A.S. PARMEXPERTS est formellement interdite. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la S.A.S. PARMEXPERTS est formellement interdite. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la S.A.S. PARMEXPERTS est formellement interdite.

**Schéma des déperditions de chaleur**



**Performance de l'isolation**



**Système de ventilation en place**



Ventilation naturelle par conduit

**Confort d'été (hors climatisation)\***



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



bonne inertie du logement



fenêtres équipées de volets extérieurs

**Production d'énergies renouvelables**

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

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

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

### Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
chauffage	Gaz Naturel	3 715 (3 715 € f.)	entre 290 € et 410 €	43 %
eau chaude	Electrique	1 837 (799 € f.)	entre 230 € et 320 €	34 %
	Gaz Naturel	1 553 (1 553 € f.)	entre 120 € et 170 €	18 %
refroidissement				0 %
éclairage	Electrique	114 (50 € f.)	entre 10 € et 20 €	2 %
auxiliaires	Electrique	306 (133 € f.)	entre 20 € et 40 €	3 %
<b>énergie totale pour les usages recensés :</b>		<b>7 524 kWh (6 243 kWh € f.)</b>	<b>entre 670 € et 960 € par an</b>	

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 73ℓ par jour.

é.f. → énergie finale  
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (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 -25% sur votre facture **soit -115€ 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 → 73ℓ/jour d'eau chaude à 40°C**  
Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ  
30ℓ consommés en moins par jour, c'est -20% sur votre facture **soit -106€ 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](http://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 blocs de béton pleins d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur un local chauffé Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur un hall d'entrée avec dispositif de fermeture automatique	Insuffisante
 Plancher bas	Dalle béton non isolée donnant sur un sous-sol non chauffé	Insuffisante
 Toiture/plafond	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Portes et fenêtres	Fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques, simple vitrage Portes-fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques, simple vitrage Porte(s) bois opaque pleine	Insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Chaudière collective gaz à condensation installée à partir de 2016 avec équipement d'intermittence central collectif. Emetteur(s): radiateur bitube sans robinet thermostatique
 Eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical (autres catégorie ou inconnue), contenance ballon 80 L Combiné au système de chauffage, contenance ballon 300 L
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation naturelle par conduit
 Pilotage	Avec intermittence centrale collectif

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	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 Ventilation	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 : 3900 à 5900€

Lot	Description	Performance recommandée
 Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmeur, robinets thermostatique, isolation réseau)	
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur. Système actualisé en même temps que le chauffage ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	COP = 3

2

## Les travaux à envisager

Montant estimé : 9900 à 14800€

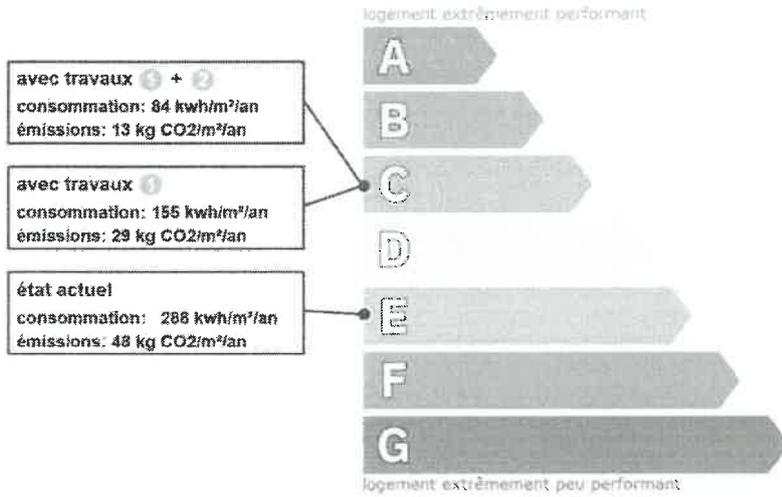
Lot	Description	Performance recommandée
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. Remplacer les portes par des menuiseries plus performantes. ▲ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ▲ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ , $S_w = 0,42$ $U_d = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$
 Eau chaude sanitaire	Mettre en place un système Solaire ▲ Travaux à réaliser par la copropriété	

## Commentaires :

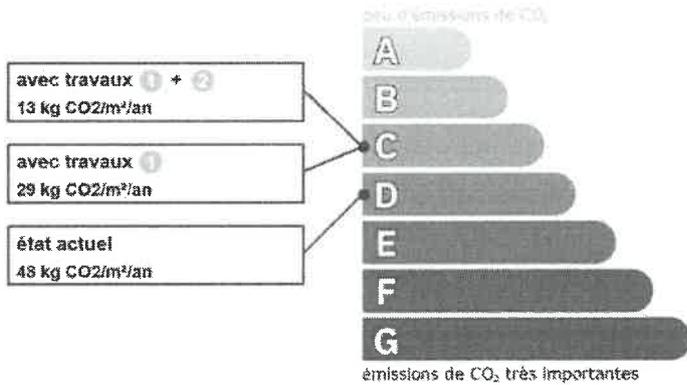
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



**France Rénov'**

**Préparez votre projet !**

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

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

ou 0809 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>

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
Énergie  
Transition  
écologique



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 :  
LCP -

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]** Justificatifs fournis pour établir le DPE :  
Référence du DPE : **25/IMO/12852** Néant  
Date de visite du bien : **17/01/2025**  
Invariant fiscal du logement : **N/A**  
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale LN, Parcelle(s) n° 557**  
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**  
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

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

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

## Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	Observé / mesuré	06 Alpes Maritimes
Altitude	Donnée en ligne	33 m
Type de bien	Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	Estimé	1948 - 1974
Surface de référence du logement	Observé / mesuré	26,11 m <sup>2</sup>
Surface de référence de l'immeuble	Observé / mesuré	1536 m <sup>2</sup> (estimée à partir des tantièmes de copropriété)
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 Sud	Surface du mur	Observé / mesuré 7,92 m <sup>2</sup>
	Type de local adjacent	Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	Observé / mesuré Mur en blocs de béton pleins
	Épaisseur mur	Observé / mesuré ≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré non
Mur 2 Nord, Est, Ouest	Surface du mur	Observé / mesuré 28 m <sup>2</sup>
	Type de local adjacent	Observé / mesuré un local chauffé
	Matériau mur	Observé / mesuré Mur en blocs de béton pleins
	Épaisseur mur	Observé / mesuré ≤ 20 cm
	Isolation	Observé / mesuré non
Mur 3 Nord	Surface du mur	Observé / mesuré 8,46 m <sup>2</sup>
	Type de local adjacent	Observé / mesuré un hall d'entrée avec dispositif de fermeture automatique
	Surface Aiu	Observé / mesuré 10,15 m <sup>2</sup>
	Etat isolation des parois Aiu	Observé / mesuré non isolé
	Surface Aue	Observé / mesuré 54,15 m <sup>2</sup>
	Etat isolation des parois Aue	Observé / mesuré non isolé

	Matériau mur	☞ Observé / mesuré	Mur en blocs de béton pleins
	Épaisseur mur	☞ Observé / mesuré	≤ 20 cm
	Isolation	☞ Observé / mesuré	non
Plancher	Surface de plancher bas	☞ Observé / mesuré	26,11 m <sup>2</sup>
	Type de local adjacent	☞ Observé / mesuré	un sous-sol non chauffé
	Périmètre plancher bâtiment déperditif	☞ Observé / mesuré	5,9 m
	Surface plancher bâtiment déperditif	☞ Observé / mesuré	26,11 m <sup>2</sup>
	Type de pb	☞ Observé / mesuré	Dalle béton
	Isolation: oui / non / inconnue	☞ Observé / mesuré	non
	Plafond	Surface de plancher haut	☞ Observé / mesuré
Type de local adjacent		☞ Observé / mesuré	un local chauffé
Type de ph		☞ Observé / mesuré	Dalle béton
Isolation		☞ Observé / mesuré	non
Fenêtre Sud	Surface de baies	☞ Observé / mesuré	0,98 m <sup>2</sup>
	Placement	☞ Observé / mesuré	Mur 1 Sud
	Orientation des baies	☞ Observé / mesuré	Sud
	Inclinaison vitrage	☞ Observé / mesuré	vertical
	Type couverture	☞ Observé / mesuré	Fenêtres coulissantes
	Type menuiserie	☞ Observé / mesuré	Métal sans rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage	☞ Observé / mesuré	simple vitrage
	Positionnement de la menuiserie	☞ Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	☞ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	☞ Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
	Type de masques proches	☞ Observé / mesuré	Baie en fond de balcon
	Avancée l (profondeur des masques proches)	☞ Observé / mesuré	< 2 m
	Type de masques lointains	☞ Observé / mesuré	Masque non homogène
	Hauteur a (°)	☞ Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°
	Porte-fenêtre Sud	Surface de baies	☞ Observé / mesuré
Placement		☞ Observé / mesuré	Mur 1 Sud
Orientation des baies		☞ Observé / mesuré	Sud
Inclinaison vitrage		☞ Observé / mesuré	vertical
Type couverture		☞ Observé / mesuré	Portes-fenêtres coulissantes
Type menuiserie		☞ Observé / mesuré	Métal sans rupteur de ponts thermiques
Type de vitrage		☞ Observé / mesuré	simple vitrage
Positionnement de la menuiserie		☞ Observé / mesuré	au nu intérieur
Largeur du dormant menuiserie		☞ Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Type volets		☞ Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
Type de masques proches		☞ Observé / mesuré	Baie en fond de balcon
Avancée l (profondeur des masques proches)		☞ Observé / mesuré	< 2 m
Type de masques lointains		☞ Observé / mesuré	Masque non homogène
Hauteur a (°)		☞ Observé / mesuré	0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°, 0 - 15°
Porte		Surface de porte	☞ Observé / mesuré
	Placement	☞ Observé / mesuré	Mur 3 Nord
	Type de local adjacent	☞ Observé / mesuré	un hall d'entrée avec dispositif de fermeture automatique
	Surface Aiu	☞ Observé / mesuré	10,15 m <sup>2</sup>
	Etat isolation des parois Aiu	☞ Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	☞ Observé / mesuré	54,15 m <sup>2</sup>
	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	

	Présence de joints d'étanchéité	🔍 Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type de pont thermique	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Fenêtre Sud
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	4,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 2	Type de pont thermique	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Porte-fenêtre Sud.
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	7,1 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	🔍 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries	🔍 Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 3	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Plafond
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	5,9 m
Pont Thermique 4	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Plancher
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	5,9 m
Pont Thermique 5	Type PT	🔍 Observé / mesuré	Mur 1 Sud / Mur 2 Nord, Est, Ouest
	Type isolation	🔍 Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT	🔍 Observé / mesuré	5 m

## Systemes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	🔍 Observé / mesure Ventilation naturelle par conduit
	Façades exposées	🔍 Observé / mesuré une
	Logement Traversant	🔍 Observé / mesuré non
Chauffage	Type d'installation de chauffage	🔍 Observé / mesuré Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	🔍 Observé / mesuré 1
	Type générateur	🔍 Observé / mesuré Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée à partir de 2016
	Année installation générateur	🔍 Observé / mesuré 2020
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesuré Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)	🔍 Observé / mesure non
	Présence d'une veilleuse	🔍 Observé / mesure non
	Chaudière murale	🔍 Observé / mesuré non
	Présence d'une régulation/Ajust, T°	🔍 Observé / mesuré non
	Fonctionnement	
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	🔍 Observé / mesuré non
	Type émetteur	🔍 Observé / mesuré Radiateur bitube sans robinet thermostatique
	Température de distribution	🔍 Observé / mesuré inférieure à 65°C
	Année installation émetteur	🔍 Observé / mesuré Inconnue
	Type de chauffage	🔍 Observé / mesuré central
Équipement d'intermittence	🔍 Observé / mesuré Avec intermittence centrale collectif	
Présence comptage	🔍 Observé / mesuré 0	
Eau chaude sanitaire 1	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 1948 - 1974
	Energie utilisée	🔍 Observé / mesure 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	80 L
Eau chaude sanitaire 2	Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré	1
	Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée à partir de 2016
	Année installation générateur	🔍	Observé / mesuré	2020
	Energie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Type production ECS	🔍	Observé / mesuré	Chauffage et ECS
	Présence d'une veilleuse	🔍	Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	non
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement	🔍	Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	🔍	Observé / mesuré	non
	Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	Réseau collectif non isolé, majorité des logements avec pièces alimentées contiguës
	Bouclage pour ECS	🔍	Observé / mesuré	non
	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, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

**Informations société :** S.A.S PARMEXPERTS Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble 06200 NICE  
Tél : 04.92.07.05.50. - N°SIREN : 533880456 - Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° RC 55958428

#### 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  
2506E0220769N





### Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°49

**Monsieur AUDA Richard**

<b>Amiante sans mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Amiante</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Amiante avec mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Missions spécifiques, bâtiments complexes</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>DPE individuel</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Diagnostic de performances énergétiques</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Electricité</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat de l'installation intérieure électricité</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Gaz</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat de l'installation intérieure gaz</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Plomb sans mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Constat du risque d'exposition au plomb</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Termites métropole</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,  
Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siege : 23bis, rue Thomas Edison - 33610 CANEJAN  
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr  
Tel : 05 33 89 39 30  
SIRET : 80914919800024 RCS BORDEAUX Code APE : 7022 Z  
674872 LE CERTIFICAT VC15 du 10-01-2022





# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 25/IMO/12852  
Date du repérage : 17/01/2025  
Heure d'arrivée : 09 h 00  
Durée du repérage : 01 h 30

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

<p><b>Désignation du ou des bâtiments</b></p> <p><i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : .... <b>Alpes-Maritimes</b> Adresse : ..... <b>L'Aldebaran</b> <b>4, Avenue du Parc (61-3)</b> Commune : ..... <b>06000 NICE</b> <b>Section cadastrale LN, Parcelle(s) n°</b> <b>557</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Etage RDC, Lot numéro 61-3</b></p>	<p><b>Désignation du propriétaire</b></p> <p><i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . <b>SARL Petites loactions</b> Adresse : ..... <b>L'Aldebaran</b> <b>4, Avenue du Parc</b> <b>06100 NICE</b></p>
<p><b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b></p> <p>Nom et prénom : <b>SAS SORRENTINO-BRUNEAU</b> Adresse : ..... <b>5, Rue de la Liberté</b> <b>BP 1269</b> <b>06000 Nice</b></p>	<p><b>Repérage</b></p> <p>Périmètre de repérage :</p>
<p><b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b></p> <p>Nom et prénom : ..... <b>Richard AUDA</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>S.A.S PARMEXPERTS</b> Adresse : ..... <b>Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble</b> <b>06200 NICE</b> Numéro SIRET : ..... <b>533 880 456 00033</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>ALLIANZ</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>RC 55958428 -</b></p>	
<p><b>Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)</b></p>	

**Surface loi Carrez totale : 26,11 m<sup>2</sup> (vingt-six mètres carrés onze)**  
**Surface au sol totale : 56,61 m<sup>2</sup> (cinquante-six mètres carrés soixante et un)**

373

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **17/01/2025**  
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
 Liste des pièces non visitées :  
**Néant**  
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**SAS SORRENTINO-BRUNEAU**  
 Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Cuisine / Séjour	15,14	15,14	
Rez de chaussée - Salle d'eau + Wc	3,26	3,26	
Rez de chaussée - Placard	0,67	0,67	
Rez de chaussée - coin nuit	7,04	7,04	
Rez de chaussée - Terrasse	0	26,11	
2ème Sous-Sol - Cave	0	4,39	

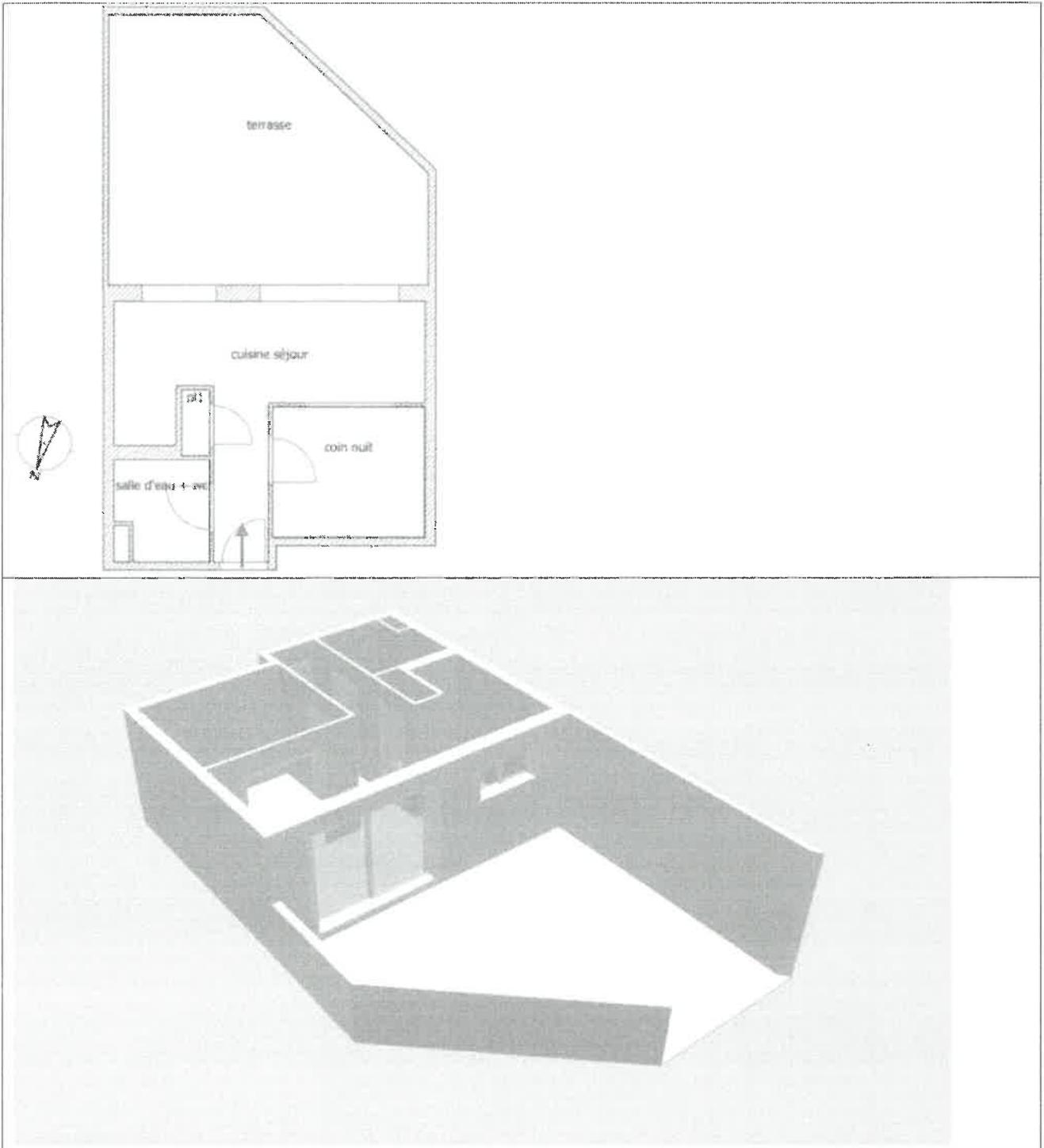
Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :  
**Surface loi Carrez totale : 26,11 m<sup>2</sup> (vingt-six mètres carrés onze)**  
**Surface au sol totale : 56,61 m<sup>2</sup> (cinquante-six mètres carrés soixante et un)**

Fait à NICE, le 17/01/2025

Par : Richard AUDA

**S.A.S. PARMEXPERTIS**  
 Nice Leader "Apollo"  
 66 Route de Grenoble 06200 NICE  
 Tel: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55  
 Mail: [contact@parmexperts.fr](mailto:contact@parmexperts.fr)  
 SIRET 533 880 456 00025 NAF 7112B  
 TVA Intra : FR 78 533 880 456

Aucun document n'a été mis en annexe



375



**Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier  
N°49**

**Monsieur AUDA Richard**

<b>Amiante sans mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Amiante</b> Date d'effet : 01/05/2022 :- Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Amiante avec mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Missions spécifiques, bâtiments complexes</b> Date d'effet : 01/05/2022 :- Date d'expiration : 30/04/2029
<b>DPE individuel</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Diagnostic de performances énergétiques</b> Date d'effet : 01/05/2022 :- Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Electricité</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat de l'installation intérieure électricité</b> Date d'effet : 01/05/2022 :- Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Gaz</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat de l'installation intérieure gaz</b> Date d'effet : 01/05/2022 :- Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Plomb sans mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Constat du risque d'exposition au plomb</b> Date d'effet : 01/05/2022 :- Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Termites métropole</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments</b> Date d'effet : 01/05/2022 :- Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,  
Édité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 220K, rue Thomas Edison - 33120 CANÉJAN  
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr  
Tél : 05 34 99 29 30  
SIRET : 82914919890024 RCS BORDEAUX - Code APE : 0222 Z  
Imprimé en France le 02/05/2022





## Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 25/IMO/12852

Réalisé par Richard AUDA

Pour le compte de SAS PARMEXPERTS

Date de réalisation : 22 janvier 2025 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2023-055/DDTM/PRNT du 30 juin 2023.

### Références du bien

Adresse du bien

4 Av. du Parc

06100 Nice

Référence(s) cadastrale(s):

LN0557

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

SARL Petites loactions

Acquéreur



### Synthèses

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Incendie Débordement et ruissellement (torrentiels)	approuvé	07/10/2019	non	non	p.5
PPRn	Inondation Par une crue (débordement de cours...)	prescrit	14/01/2025	oui	non	p.5
PPRn	Séisme	approuvé	28/01/2019	oui	oui <sup>(1)</sup>	p.6
PPRn	Mouvements du terrain	approuvé	10/03/2020	non	non	p.6
PPRn	Travaux de fond	approuvé	07/03/2017	non	non	p.7
PPRn	Mouvements de terrain Lentement (forte) et rapides...	approuvé	06/10/2008	non	non	p.8
CS2 <sup>(2)</sup>	Pollution des nappes	approuvé	07/10/2019	non	-	p.8
PPRn	Inondation	prescrit	14/01/2025	non	non	p.8
Périodes d'application d'une Obligation Légale de Déclaration d'Incendie				non	-	-
Zonage de sismicité : 4 - Moyenne <sup>(2)</sup>				oui	-	-
Zonage de pollution nappes : 4 - Faible <sup>(2)</sup>				non	-	-
Consultez les documents par le site internet d'Info des Risques de votre commune.						



# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

32 janvier 2025  
4 Av. du Parc  
06100 Nice  
Commande SARL Petites loactions  
Réf. 25/MO/12852 - Page 2/23

377

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit <sup>(1)</sup>	Non	-
Basias, Basol, Icpé	Oui	50 sites* à - de 500 mètres

\*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) cf. section "Prescriptions de travaux".

(2) Secteur d'Information sur les Sois.

(3) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(4) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(5) Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

**Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.**



Attention : les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
Risques		Concerné	Détails
 <b>Inondation</b>	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui	Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.
	Remontées de nappes	Oui	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).
 <b>Installation nucléaire</b>		Non	
 <b>Mouvement de terrain</b>		Non	
 <b>Pollution des sols, des eaux ou de l'air</b>	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.
	ICPE : Installations industrielles	Oui	Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.
 <b>Cavités souterraines</b>		Non	
 <b>Canalisation TMD</b>		Non	

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>



379

## SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Localisation sur cartographie des risques.....	6
Obligations Légales de Débroussaillage.....	9
Déclaration de sinistres indemnisés.....	10
Argiles - information relative aux travaux non réalisés.....	13
Prescriptions de travaux, Documents de référence.....	14
Annexes.....	15



### État des Risques et Pollutions

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) Document réalisé le : 02/01/2025

Parcelle(s) : LN0557  
4 Av. du Parc 06100 Nice

#### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui  non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation  Crues torrentielles  Instabilité du sol  Subsidence marine  Avalanche   
 Mouvement de terrain  Myrmécario-Sécheresse  Séisme  Drogone  Éruption volcanique   
 Feu de forêt  autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui  non   
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés ? oui  non

#### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui  non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

Risques miniers  Affaissement  Effondrement  Tassement  Emission de gaz   
 Pollution des eaux  Pollution des sols  autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm oui  non   
 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR minier ont été réalisés oui  non

#### Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **approuvé** oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **prescrit** oui  non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Risques Industriels  Effet thermique  Effet de succion  Effet toxique  Projection

L'immeuble est situé en secteur d'exploitation ou de délaissement oui  non   
 L'immeuble est situé en zone de prescription oui  non   
 Si la prescription concerne un logement, les travaux prescrits ont-ils été réalisés oui  non   
 Si la prescription concerne pas un logement, l'information sur le type de risque auquel l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, actualité et origine, 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 est situé dans une zone de sismicité classée en :  
 zone 1  zone 2  zone 3  zone 4  zone 5   
 Très faible Faible Modérée Moyenne Forte

#### Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble est situé dans une zone à potentiel radon :  
 zone 1  zone 2  zone 3   
 Faible Faible avec risque de transfert Significatif

#### Information relative aux sinistres indemniés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T oui  non   
 Information à compléter par le vendeur/bailleur

#### Information relative à la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui  non   
 Selon les informations issues de l'observatoire départemental des PPR ou de l'observatoire départemental des SIS de la préfecture

#### Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui  non   
 L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme oui  non   
 oui, à l'échelle d'exposition de 0 à 30 ans  oui, à l'échelle d'exposition de 30 à 100 ans  non  zonage inadapté   
 L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui  non   
 L'immeuble est concerné par une obligation de destination et de hauteur en état à réaliser oui  non   
 L'immeuble a été affecté par un sinistre

#### Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage oui  non   
 L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussailler oui  non

#### Parties concernées

Vendeur SARL Petites locations à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
 Acquéreur \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

1. Le vendeur/bailleur est responsable des travaux.  
 2. Prévoir la copropriété par le vendeur/bailleur - copropriété - contrat de vente ou de location et de la responsabilité.  
 3. Annuler si le contrat est nul ou si l'immeuble est affecté par un sinistre ou si l'immeuble est affecté par un sinistre ou si l'immeuble est affecté par un sinistre ou si l'immeuble est affecté par un sinistre.



## Inondation

PPRn Débordement rapide (torrentiel), approuvé le 17/11/1999

## Non concerné\*

\* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat  
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.  
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.

## Inondation

PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), prescrit le 14/01/2025

## Concerné\*

\* Aucune cartographie n'est disponible pour ce PPR.  
Par conséquent, l'intégralité du territoire communal est considérée comme concernée.



**PARMEXPERTS**

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

22 janvier 2025

4 Av. du Parc

06100 NICE

Commanda SARL Petites loactions

Réf. 25/IMO/12852 - Page 7/23

382

## Séisme

PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

## Concerné\*

\* L'immeuble est situé dans le périmètre d'une zone à risques



## Mouvement de terrain

PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020

## Non concerné\*

\* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques





**PARMEXPERTS**

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

02 janvier 2025  
4 Av. du Parc  
06100 Nice  
Commande SARL Petites locations  
Réf. 25/IMO/12852 - Page 8/23

323

## Feu de forêt

PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017

## Non concerné\*

\* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



*La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.  
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.  
Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.*



## Obligations Légales de Débroussaillage

### Non Concerné \*

\* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



*La carte ci-dessus est issue de la cartographie officielle Géorisques (secteur non identifié par l'arrêté ministériel du 06 avril 2024).*

*Le contour du terrain n'est donné qu'à titre indicatif.  
 Périmètre d'Obligation Légale de Débroussaillage*

## Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

**Le bien doit effectivement être débroussaillé** s'il se situe dans un **périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage** et s'il remplit **l'une ou l'autre des conditions suivantes** (cf. article L.134-6 du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
  - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
  - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
  - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
  - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
  - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - une installation classée pour la protection de l'environnement.



## Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

### Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/10/2024	20/10/2024	05/11/2024	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/03/2024	03/03/2024	01/06/2024	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	02/03/2024	03/03/2024	03/12/2024	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	26/02/2024	26/02/2024	14/06/2024	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	26/02/2024	26/02/2024	03/12/2024	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2023	30/06/2023	02/07/2024	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2022	30/09/2022	08/09/2023	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/10/2020	03/10/2020	08/10/2020	<input type="checkbox"/>
Marée de tempête	02/10/2020	03/10/2020	08/10/2020	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	20/12/2019	22/12/2019	06/05/2021	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	01/12/2019	02/12/2019	12/06/2020	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2019	24/11/2019	30/11/2019	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	22/11/2019	24/11/2019	13/02/2020	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/11/2019	03/11/2019	19/12/2019	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/10/2019	31/10/2019	24/10/2020	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	31/10/2019	03/11/2019	03/12/2020	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	03/10/2015	03/10/2015	08/10/2015	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	03/10/2015	04/10/2015	02/03/2016	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	14/11/2014	15/11/2014	07/06/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	09/11/2014	11/11/2014	19/02/2015	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	09/11/2014	12/11/2014	07/06/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/2014	05/11/2014	06/01/2015	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	04/11/2014	05/11/2014	07/06/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	16/01/2014	18/01/2014	02/02/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	16/01/2014	20/01/2014	26/04/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	04/01/2014	06/01/2014	26/04/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	25/12/2013	28/12/2013	26/04/2014	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	07/03/2013	09/03/2013	26/10/2013	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/2012	30/09/2012	13/01/2013	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	24/09/2012	24/09/2012	13/01/2013	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/11/2011	08/11/2011	07/03/2012	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	05/11/2011	09/11/2011	15/06/2012	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	05/11/2011	09/11/2011	15/06/2012	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/11/2010	15/11/2010	10/04/2011	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	30/10/2010	25/12/2010	22/05/2011	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/05/2010	04/05/2010	26/05/2010	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	19/02/2010	19/02/2010	26/05/2010	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/02/2010	19/02/2010	26/05/2010	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	01/01/2010	02/01/2010	13/05/2010	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/12/2009	22/12/2009	13/05/2010	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	22/12/2009	22/12/2009	13/05/2010	<input type="checkbox"/>



## Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Mouvement de terrain	22/12/2009	29/12/2009	13/05/2010	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	13/12/2008	17/12/2008	01/07/2009	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	30/11/2008	01/12/2008	21/05/2009	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/12/2005	03/12/2005	14/05/2006	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	02/12/2005	03/12/2005	10/10/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	23/04/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2005	31/03/2005	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	23/04/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2004	30/09/2004	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	23/04/2003	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/2004	31/03/2004	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/10/2003	01/11/2003	23/05/2004	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine				
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	04/05/2007	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/08/2002	26/08/2002	24/01/2003	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	24/11/2000	24/11/2000	14/06/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/11/2000	24/11/2000	14/06/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue				
Par submersion marine				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/11/2000	06/11/2000	23/03/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/11/2000	06/11/2000	29/12/2000	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	05/11/2000	06/11/2000	14/06/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/10/2000	11/10/2000	29/12/2000	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	11/10/2000	15/10/2000	14/06/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/06/2000	06/06/2000	22/11/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain	23/10/1999	24/10/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/09/1999	19/09/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/1998	30/09/1998	05/02/1999	<input type="checkbox"/>
Glissement de terrain	24/12/1996	25/12/1996	22/08/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/01/1996	12/01/1996	14/02/1996	<input type="checkbox"/>
Affaissement - Eboulement, chutes de pierres et de blocs				
Glissement de terrain	11/01/1996	12/01/1996	17/04/1996	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/11/1994	06/11/1994	25/11/1994	<input type="checkbox"/>
Glissement de terrain	10/01/1994	11/01/1994	10/06/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/01/1994	13/01/1994	10/05/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/10/1993	10/10/1993	24/10/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/10/1992	06/10/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/09/1992	10/09/1992	28/03/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/06/1992	24/06/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/06/1992	19/06/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/09/1991	30/09/1991	15/10/1992	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	28/09/1991	30/09/1991	27/02/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/02/1989	26/02/1989	25/07/1989	<input type="checkbox"/>
Par submersion marine	25/02/1989	26/02/1989	07/02/1990	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/08/1983	24/08/1983	02/10/1983	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	06/02/1983	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	02/12/1982	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en ligne, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : <https://www.geoalpes.gouv.fr/>



**PARMEXPERTS**

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

387

22 janvier 2025  
4 Av. du Parc  
06100 Nice

Commande SARL Petites loactions  
Réf. 25/IMO/12852 - Page 12/23

## Déclaration de sinistres indemnisés (suite)

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Préfecture : Nice - Alpes-Maritimes  
Commune : Nice

Adresse de l'immeuble :  
4 Av. du Parc  
Parcelle(s) : LN0557  
06100 Nice  
France

Etabli le : \_\_\_\_\_

Vendeur : \_\_\_\_\_

SARL Petites loactions

Acquéreur : \_\_\_\_\_



## Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

*« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien ».*

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.



## Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Séisme » approuvé le 28/01/2019, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et sous la condition "bâtiment, installation ou équipement appartenant à la catégorie d'importance IV." : référez-vous au règlement, page(s) 21

## Documents de référence

- > Règlement du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
- > Note de présentation du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019

*Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.*

## Conclusions

L'Etat des Risques en date du 22/01/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2023-065/DDTM/PRNT en date du 30/06/2023 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation Par une crue (débordement de cours d'eau) et par le PPRn Inondation prescrit le 14/01/2025. A ce jour, aucun règlement ne permet de statuer sur la présence ou non de prescriptions de travaux pour ce PPR.
- Le risque Séisme et par la réglementation du PPRn Séisme approuvé le 28/01/2019. Des prescriptions de travaux existent selon la nature de l'immeuble ou certaines conditions caractéristiques.
- Le risque sismique (niveau 4, sismicité Moyenne) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

## Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral départemental n° 2023-065/DDTM/PRNT du 30 juin 2023
- > Cartographies :
  - Cartographie réglementaire du PPRn Débordement rapide (torrentiel), approuvé le 17/11/1999
  - Cartographie réglementaire du PPRn Séisme, approuvé le 28/01/2019
  - Cartographie réglementaire du PPRn Mouvement de terrain, approuvé le 16/03/2020
  - Cartographie réglementaire du PPRn Feu de forêt, approuvé le 07/02/2017
  - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
  - Cartographie réglementaire de la sismicité
  - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
  - Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

*A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*



**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Déplacements – Risques – Sécurité  
Pôle Risques Naturels et Technologiques**

AP n° 2023 – 065 / DDTM / PRNT

Nice, le 30 JUIN 2023

**Arrêté préfectoral**

**abrogeant l'arrêté n° 2022-109 du 4 juillet 2022 relatif à la liste des communes  
soumises à l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens  
immobiliers soumis à des risques naturels et technologiques majeurs**

Le préfet des Alpes-Maritimes  
Officier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 à L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27 et R. 563-1 à R. 563-8 ;

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-4 et L. 271-5 ;

**Vu** la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

**Vu** le décret 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

**Vu** le décret 2010-1254 du 10 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

**Vu** le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques ;

**Considérant** que l'article 236 de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets introduit plusieurs évolutions applicables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 ;

**Considérant** que le vendeur et le bailleur sont dans l'obligation d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur l'état des risques ;

**Considérant** que l'état des risques est accessible sur le site Géorisques, à partir de l'onglet sur l'état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (<https://terrial.georisques.gouv.fr>),

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes ;

## ARRÊTE

### Article 1er :

L'arrêté préfectoral n°2022-109 du 4 juillet 2022 dressant la liste des communes dans lesquelles s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est abrogé à compter de la date de publication du présent arrêté.

### Article 2 :

Les documents cités à l'article R. 125-24 du code de l'environnement relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers et la pollution des sols sont consultables en préfecture (direction départementale des territoires et de la mer), sous-préfecture, mairies concernées et également sur les sites suivant :

- <http://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Les-risques-naturels-et-technologiques>
- <http://www.georisques.gouv.fr>
- <https://catastrophes-naturelles.ccr.fr/les-arretes>

### Article 3 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes. Une copie est adressée aux maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté et à la chambre départementale des notaires.

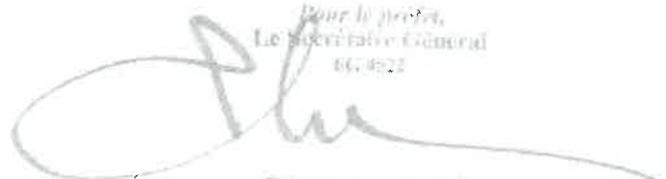
### Article 4 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes

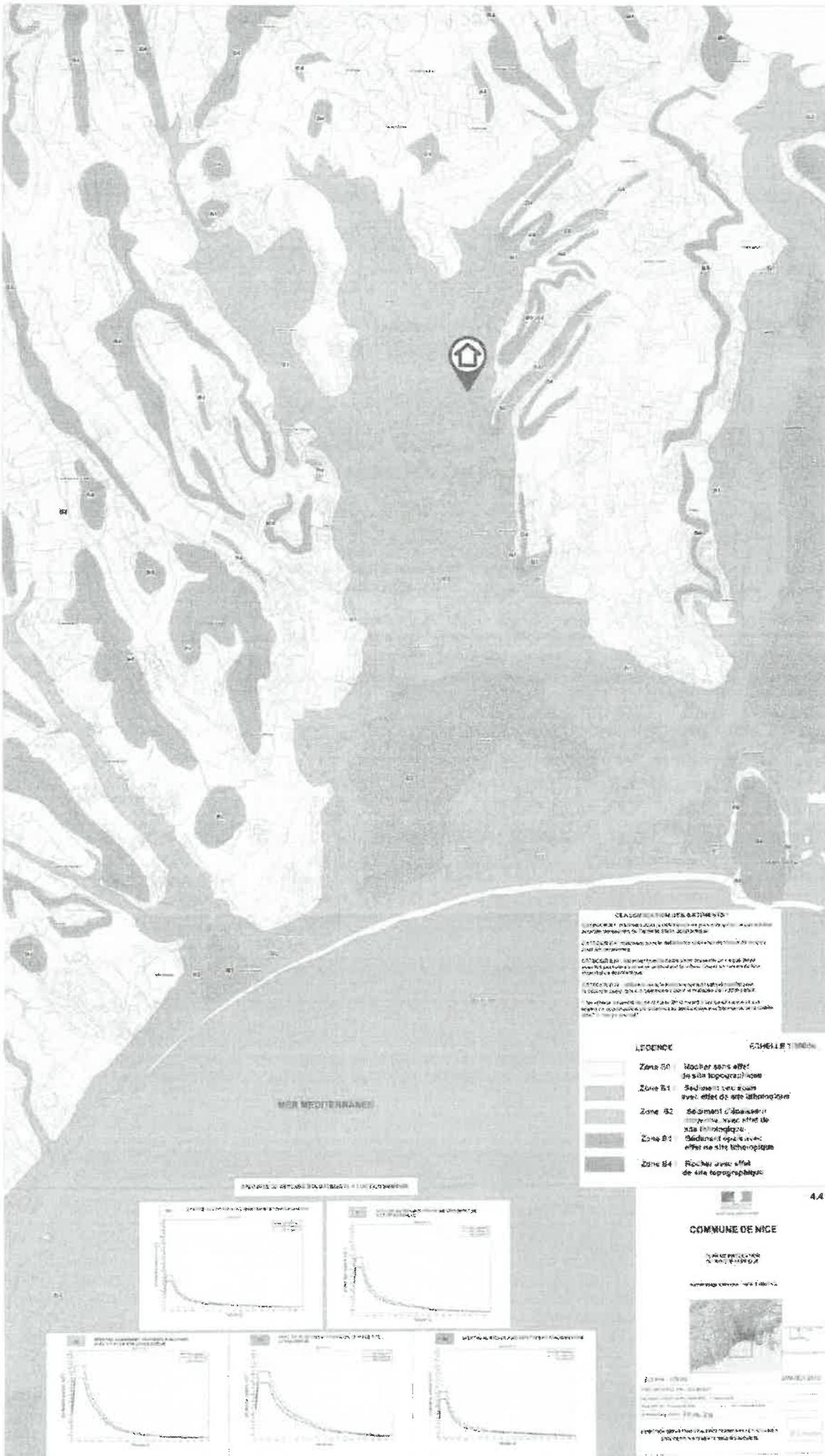
Il est possible de déposer le recours devant le Tribunal administratif par la voie électronique via l'application internet « Télérecours citoyens » sur l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr/>.

### Article 5 :

Le secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes, le directeur départemental des territoires et de la mer et les maires des communes concernées par les modifications opérées par le présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet,  
Le Secrétaire Général  
06 70 52 2  
  
Philippe LIOS





**zonage PPR MVT**

- zone rouge
- zone bleue

**emprise du PPR MVT de Cimiez**

**Cadastre**

- ▬ parcelle
- ▬ cours d'eau
- ▬ bâti

23

**COMMUNE DE NICE**

**PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES  
NATURELS PRÉVISIBLES RELATIF  
AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN**

**ZONAGE RÉGLEMENTAIRE**

à l'échelle 1:5000

Document communiqué en vertu de la loi n° 178 du 17 juin 1978  
sous réserve des restrictions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978  
relative à l'accès à l'information





- Zonage**
- 0 - Zone sans risque (hors forêt)
  - 10 - Zone de risque fort (banquet à risque élevé)
  - 20a - Zone de risque moyen à fort à précaution particulière
  - 21 - Zone de risque moyen
  - 22 - Zone de risque faible
  - Zone non réglementée par le risque
  - Limite de commune de Nice
  - Limite de la zone d'étude



**Commune de Nice**

PLAN DE PREVENTION des RISQUES NATURELS  
PREVENTION d'INCENDIE en FORETS

**PLAN DE ZONAGE**  
(Article 4)



---

PRESCRIPTIONS d'URTI - 15/04/2010

ELABORATION du SERVICE MUNICIPAL - 27/04/2010

REVUE PUBLIQUE - 04/05/2010

APPROUVATION en date du 11/05/2010

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
ALPES MARITIMES  
10000 NICE

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au **risque sismique**.

**La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):**

**I** – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

**II** – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

**III** – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

**IV** – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

		1	2	3	4	5
<b>Pour les bâtiments neufs</b>						
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence	Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

**Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :**

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

**Pour connaître, votre zone de sismicité:** <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/miniformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>



# Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

## Le zonage radon sur ma commune

### Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



### Qu'est-ce que le radon?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m<sup>3</sup>) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m<sup>3</sup>. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

### Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

### Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m<sup>3</sup>, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

### Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

### Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

### Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup>, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m<sup>3</sup>), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

### Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>  
Au niveau régional :  
ARS (santé, environnement) : [www.ars.sante.fr](http://www.ars.sante.fr)  
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>  
Informations sur le radon :  
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : [www.irsn.fr/radon](http://www.irsn.fr/radon)



MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE,  
DE LA BIODIVERSITÉ,  
DE LA FORÊT, DE LA MER  
ET DE LA PÊCHE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

## Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : **90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.**

Débroussailler les abords de son habitation, **c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt**, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



*Maison débroussaillée épargnée par le passage d'un feu - source : ONF retravaillée*

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres<sup>1</sup> autour de son habitation, à réduire la quantité de végétaux et à créer des discontinuités dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichage. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

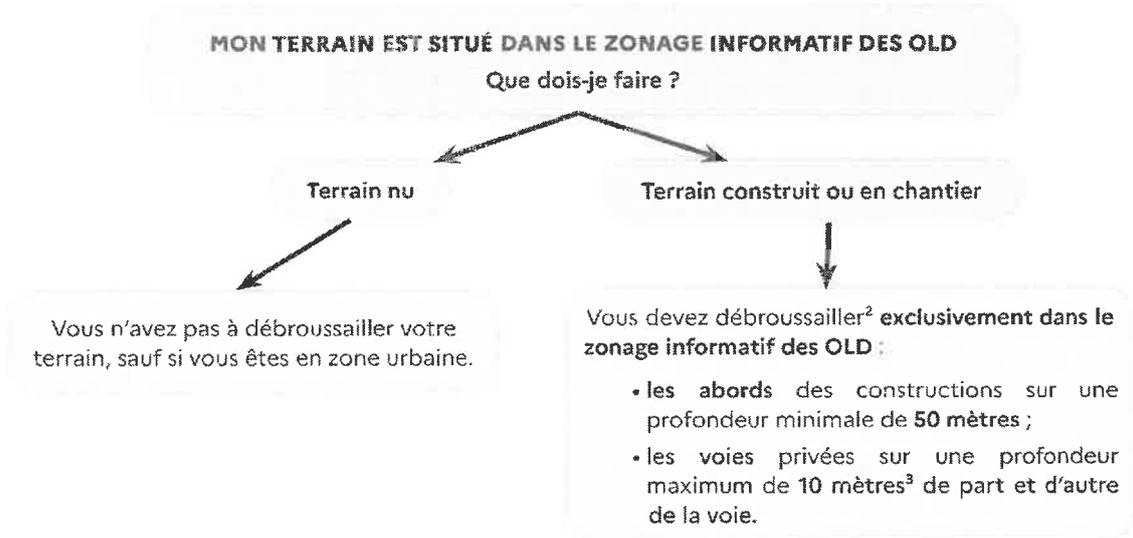
Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives.

<sup>1</sup> Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

### QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/OLD-obligations-légales-de-débroussailement>



**Attention :** dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussailement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, l'intégralité de votre parcelle.

#### Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- ▶ aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques) : profondeur de débroussailement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- ▶ et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

#### Qui est concerné par les travaux de débroussailement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussailement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussailement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussailement liées à vos constructions sont à réaliser sur une **profondeur minimale de 50 mètres** à compter de celle-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. **Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussailement sur une parcelle voisine.**

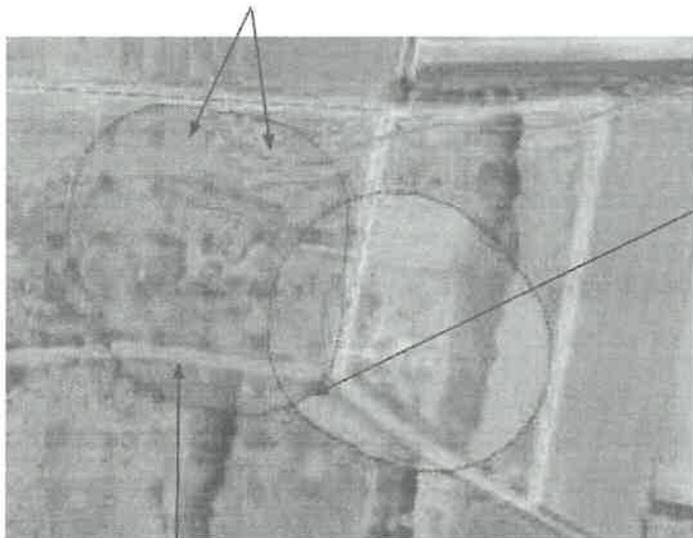
Dans ce cas :

- ▶ informez vos voisins de vos obligations de débroussailement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un **courrier avec accusé de réception**, précisant la nature des travaux à réaliser (*modèle de courrier*) ;
- ▶ vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussailement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussailement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

<sup>2</sup> Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussailement.  
<sup>3</sup> Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

**Exemple :**

**Le propriétaire débroussaille les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.**



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en oeuvre incombe en priorité au propriétaire de la zone de superposition.

Si la superposition concerne une parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD elle-même, chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

- Zonage informatif des OLD
- Parcelle propriétaire A
- OLD qui incombent au propriétaire A
- Parcelle propriétaire B
- OLD qui incombent au propriétaire B
- Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et ainsi déborder sur une parcelle voisine.

**COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?**

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'automne et d'hiver ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;



- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.

**Que faire des déchets verts ?**

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

## QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est **risquer l'incendie de son habitation**, mettre l'environnement et soi-même **en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours**. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- **des sanctions pénales** : de la contravention de 5<sup>e</sup> classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m<sup>2</sup> non débroussaillé ;
- **des sanctions administratives** : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m<sup>2</sup> pour les zones non débroussaillées, exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- **une franchise sur le remboursement des assurances.**



*Maison non débroussaillée partiellement détruite par le passage d'un feu. Rognac (13) - source : ONF*

### Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

- [Site internet de votre préfecture](#)
- [jedebrousseille.gouv.fr](http://jedebrousseille.gouv.fr)
- [Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)
- [Page sur les obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)
- [Observatoire des forêts françaises](#)
- [Articles L. 134-5 à L. 134-18 du code forestier](#)



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE,  
DE LA BIODIVERSITÉ,  
DE LA FORÊT, DE LA MER  
ET DE LA PÊCHE**

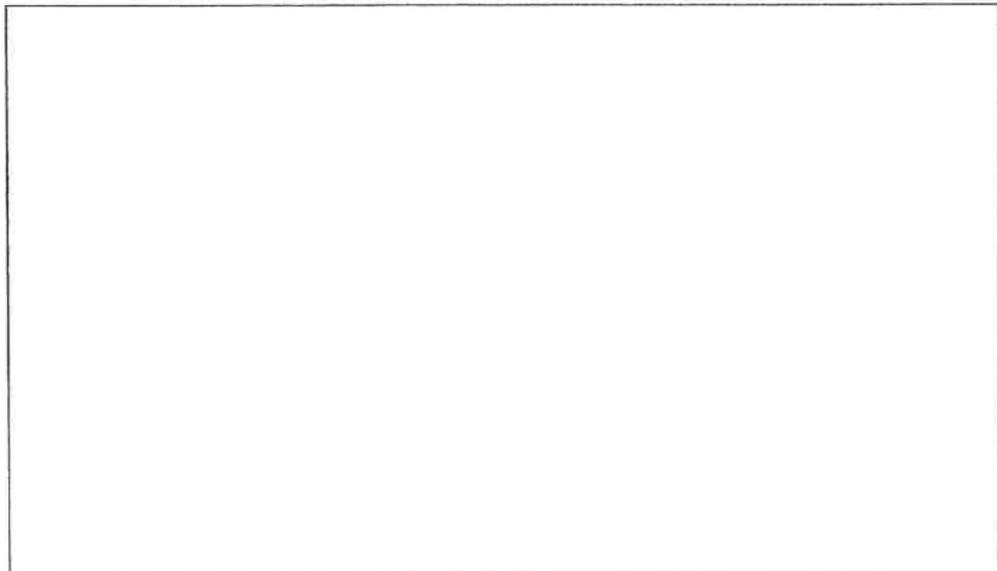
Le site  
gouv.fr  
est votre ami

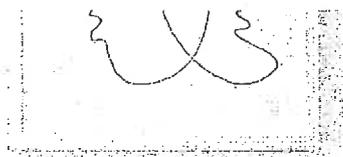
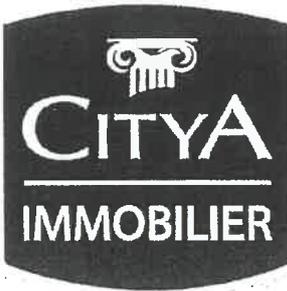
464

Numerisation du 09/07/24

**RESIDENCE L'ALDEBARAN  
4 AVENUE DU PARC 171 AVENUE SAINT LAMBERT-  
06100 NICE**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE  
Du jeudi 04 juillet 2024**





# PROCÈS-VERBAL

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



**Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :**

**Gestionnaire : MARIANI Davide**  
- dmariani@citya.com -

**Comptable : TIMBERT LAURENE**  
- ltimbert@citya.com -

**Assistante : NEMERY SANDRA**  
- snemery@citya.com -

**Négociateur Transaction : SABBAH CECILE**  
- csabbah@citya.com - 06.33.23.96.00

MARIANI Davide / NEMERY SANDRA

3/15

NICE, le jeudi 04 juillet 2024

Le jeudi 04 juillet 2024 à 18h00, les copropriétaires de la résidence L'ALDEBARAN 4 AVENUE DU PARC 171 AVENUE SAINT LAMBERT- 06100 NICE se sont réunis CITYA NICE 18 RUE HOTEL DES POSTES 06000 NICE en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA NICE, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA NICE est représenté par MARIANI Davide.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 26 copropriétaires sur 37 sont présents ou valablement représentés et représentent 7352 tantièmes / 10000 tantièmes.

Madame AMBROSINO HENRIETTE (273) - Madame BERCHI MARIE PASCALE (62) - M. ou Mme BERTRAND François (51) - Madame CASTIGLIONE VERONIQUE (215) - Madame COGNET Michèle (253) représentant Madame GRANDCLAUDE Françoise (54), Madame LEPAGE CATHERINE (285) - Monsieur COHEN ROLAND (291) - Madame COSSON Mauricette (361) - Madame GIOAN louise (318) - M. ou Mme JOVANOVIC GROFO ET VICHNIA (434) - Monsieur KARSENTY PATRICK (325) - M. et Mme LOPEZ Victoriano (93) représentant M. ou Mme PACHECO ROSADO - SAINT DIZIER (38) - MME MOUNIER représentant Madame MOUNIER Virginie (354) - PEYRON N ET L (394) - Melle RAYBAUDI CHRISTIANE (388) - Madame SANCHEZ ANDREE (366) représentant M. et Mme KADDOURA HAYSSAM Serge (390), Madame REBOULOT Brigitte (420) - S.C.I SEJF (260) - Madame SIMONETTI Valerie (296) - Madame THOURET ANNIE (351) - Madame TOUBOUL CAUVIN ODILE (386) - Madame VIVIEN REGINE (340) représentant M. et Mme LENORMAND J-Philippe Clotilde (354) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Monsieur ATALAINHA ARMAND (289), Madame CAGNOLI SYLVIANE (390), M. ou Mme DUBOIS MIREILLE (77), Melle FONCROSE Céline (51), Monsieur FREGUGLIA Antoine (153), Société JOC (295), Madame LAMOUCI GHARBIA (396), MORGANT CHAVANNE JACQUES & JEANNE (394), Monsieur ORSONI RUDY (296), Société PETITES LOCATIONS ex sea money (151), Melle POUTIER MANON (156),

représentant 2648 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

**RESOLUTION N°01: Election du/de la président(e) de séance de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : M.PEYRON

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.  
SEJF (260),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.  
**Votes pour** : 25 copropriétaire(s) représentant 7092 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 7092 tantièmes / 7092 tantièmes.

**RESOLUTION N°02: Election de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit : MME VIVIEN

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.  
SEJF (260),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.  
**Votes pour** : 25 copropriétaire(s) représentant 7092 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 7092 tantièmes / 7092 tantièmes.

**RESOLUTION N°03: Election du secrétaire de séance de l'assemblée.**

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : M. MARIANI LE SYNDIC

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.  
SEJF (260),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.  
**Votes pour** : 25 copropriétaire(s) représentant 7092 tantièmes / 7352 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 7092 tantièmes / 7092 tantièmes.

**RESOLUTION N°04: Rapport du conseil syndical pour l'exercice N du 01/04/2023 au 31/03/2024.**

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice N du 01/04/2023 au 31/03/2024.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESOLUTION N°05: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/04/2023 au 31/03/2024 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24**

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale (n'a pas d'observation particulière à formuler) après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/04/2023 au 31/03/2024, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, (après en avoir délibéré), approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 73.448,27 EUROS TTC.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.  
SEJF (260),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.  
**Votes pour** : 25 copropriétaire(s) représentant 7092 tantièmes / 7352 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 7092 tantièmes / 7092 tantièmes.**

**RESOLUTION N°06: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA NICE représenté par Monsieur Didier MARIE son Président, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 0605 2016 000 010 907 délivrée par la Préfecture des Alpes-Maritimes, Garantie Financière assurée par la GALIAN, 89 Rue de la Boétie 75008 PARIS.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 05.07.2024 pour se terminer le 04.07.2025

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 10000 tantièmes.  
SEJF (260),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
**Votes pour** : 25 copropriétaire(s) représentant 7092 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 7092 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°07: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01.04.2025 au 31.03.2026 Article 24**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation (et après en avoir délibéré) approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01.04.2025 et finissant le 31.03.2026 arrêté à la somme de 85.000 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.  
**Votes pour** : 26 copropriétaire(s) représentant 7352 tantièmes / 7352 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 7352 tantièmes / 7352 tantièmes.**

MARIANI Davide / NEMERY SANDRA

5/15

NICE, le jeudi 04 juillet 2024

**RESOLUTION N°08: Election du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, le(s) membre(s) du conseil syndical de la résidence élu(s) pour 1 an/3 ans est/sont :

Madame TOUBOUL CAUVIN ODILE, Madame LEPAGE CATHERINE, PEYRON N ET L, Madame SANCHEZ ANDREE, Madame COGNET.

Sont candidats : M.TOUBOUL, M.SANCHEZ, M.PEYRON, MME REBOULOT, MME LEPAGE, MME COGNET

l'assemblée générale nomme pour une durée de 1an en qualité de membre(s) du conseil syndical :

M.TOUBOUL, M.SANCHEZ, M.PEYRON, MME REBOULOT, MME LEPAGE, MMECOGNET

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 10000 tantièmes.  
SEJF (260),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
**Votes pour :** 25 copropriétaire(s) représentant 7092 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 7092 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°09: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 600 EUROS TTC.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 10000 tantièmes.  
SEJF (260),

**Votes contre :** 1 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 10000 tantièmes.  
GIOAN louise (318),

**Votes pour :** 24 copropriétaire(s) représentant 6774 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 6774 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°10: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 1.200 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

**Abstentions :** 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 10000 tantièmes.  
SEJF (260),

**Votes contre :** 1 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 10000 tantièmes.  
GIOAN louise (318),

**Votes pour :** 24 copropriétaire(s) représentant 6774 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 6774 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°11: Réalisation d'un Diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif. Choix du prestataire. Article 24**

L'assemblée générale reconnaît avoir été informée des dispositions de l'article L 126-31 du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui impose que tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique.

En conséquence elle décide, pour ce faire, de faire appel à un prestataire ayant pour mission de rendre un rapport de diagnostic de performance énergétique constitué d'un dossier comportant :

MARIANI Davide / NEMERY SANDRA

6/15

NICE, le jeudi 04 juillet 2024

- Les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation,
- L'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;
- L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;
- Une information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans le bâtiment ou partie de bâtiment en cause ;
- Le classement du bâtiment établi en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée et de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation ;
- Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité ;
- Des éléments d'appréciation sur la capacité du bâtiment ou de la partie de bâtiment à assurer un confort thermique en période estivale.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.  
SEJF (260),

**Votes contre** : 23 copropriétaire(s) représentant 6750 tantièmes / 7352 tantièmes.

**Votes pour** : 2 copropriétaire(s) représentant 342 tantièmes / 7352 tantièmes.  
BERTRAND François (51), COHEN ROLAND (291),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
Soit 6750 tantièmes / 7092 tantièmes.

#### **RESOLUTION N°12: Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux incluant un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou un Audit Energétique. Article 24**

Rappel de l'obligation :

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi 2021-1104 dite Loi Climat & Résilience du 22 août 2021, impose la réalisation d'un PPPT pour les copropriétés de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation ET la réalisation d'un DPE, pour tous les immeubles d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 2013 conformément à la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

Le PPPT comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE de la copropriété :

- L'inventaire des travaux par ordre de priorité nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- La prévision des performances énergétiques attendues,
- L'évaluation du coût des travaux,
- La planification des travaux sur les 10 prochaines années,
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.  
SEJF (260),

**Votes contre** : 23 copropriétaire(s) représentant 6750 tantièmes / 7352 tantièmes.

**Votes pour** : 2 copropriétaire(s) représentant 342 tantièmes / 7352 tantièmes.  
BERTRAND François (51), COHEN ROLAND (291),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
Soit 6750 tantièmes / 7092 tantièmes.

#### **RESOLUTION N°13: Décision d'effectuer un diagnostic extérieur (balcons et façades) et structurel de la résidence par un bureau d'étude. Article 24**

Le parc des immeubles d'habitation collectifs français est un parc vieillissant. En effet, sur un total d'1,5 millions de bâtiments collectifs, on estime que 60% ont plus de 50 ans.

Depuis plusieurs années, nous assistons à des événements, tels que des chutes de balcons ou des effondrements de bâtiments. Vieillesse, manque d'entretien, défauts de conceptions, charges d'exploitation trop importantes... les causes à l'origine de ces drames sont diverses.

Néanmoins, la prévention de ces risques est possible par la réalisation de diagnostics structurels ciblés.

MARIANI Davide / NEMERY SANDRA

7/15

NICE, le jeudi 04 juillet 2024

En tant que Syndic de votre résidence, CITYA vous propose d'entreprendre une démarche préventive de diagnostics structurels au sein de votre résidence.

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : .....

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés, de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, décide de faire effectuer un diagnostic extérieur (balcons et façades) et structurel de la résidence par un bureau d'étude.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ..... pour un montant de ..... EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût de ce diagnostic, d'un montant total de ..... EUROS TTC sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges ..... (Générale, Bâtiment, Ascenseur, Escalier etc.....).

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 311 tantièmes / 7352 tantièmes.  
BERTRAND François (51), SEJF (260),

**Votes contre** : 23 copropriétaire(s) représentant 6750 tantièmes / 7352 tantièmes.

**Votes pour** : 1 copropriétaire(s) représentant 291 tantièmes / 7352 tantièmes.  
COHEN ROLAND (291),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 6750 tantièmes / 7041 tantièmes.

#### RESOLUTION N°14: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet les travaux dans la chaufferie suite à la reprise de la société ETC Article 24

Devis joint(s) à la convocation des entreprises : ETC

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : les travaux dans la chaufferie suite à la reprise de la société ETC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ETC prévue pour un montant prévisionnel de 13.669,48 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 13.669,48 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges chauffage.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 1 trimestre soit 13.669,48 EUROS exigible le 06.07.2024.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 29 tantièmes / 736 tantièmes.  
SEJF (29),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 37 tantièmes / 736 tantièmes.  
GIOAN louise (37),

**Votes pour** : 19 copropriétaire(s) représentant 670 tantièmes / 736 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 670 tantièmes / 707 tantièmes.

#### RESOLUTION N°15: Validation des honoraires pour travaux. Article 24

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : les travaux dans la chaufferie suite à la reprise de la société ETC précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3 % HT du montant HT des travaux soit 574 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 14.

Le syndic s'engage à négocier le montant des travaux avec la société ETC.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 29 tantièmes / 787 tantièmes.  
SEJF (29),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 37 tantièmes / 787 tantièmes.  
GIOAN louise (37),

**Votes pour** : 20 copropriétaire(s) représentant 721 tantièmes / 787 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 721 tantièmes / 758 tantièmes.

**RESOLUTION N°16: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de étanchéité avec isolation de la toiture de l'immeuble (devis ERA) Article 24**

Devis joint(s) à la convocation des entreprises :

ERA pour un montant de 51.169,25 Euros TTC

BTE 06 en cours de chiffrage

RESISTANCHE pour un montant de 34.119,25 Euros TTC

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : réfection de étanchéité avec isolation de la toiture de l'immeuble

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise ERA prévue pour un montant prévisionnel de 51.169,25 EUROS TTC.

L'assemblée générale décide de souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de 2.334 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de .....EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 51 tantièmes / 7352 tantièmes.  
BERTRAND François (51),

**Votes contre** : 24 copropriétaire(s) représentant 6983 tantièmes / 7352 tantièmes.

**Votes pour** : 1 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 7352 tantièmes.  
GIOAN louise (318),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
Soit 6983 tantièmes / 7301 tantièmes.

**RESOLUTION N°16 a: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de étanchéité avec isolation de la toiture de l'immeuble (devis BTE 06) Article 24**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : réfection de étanchéité avec Isolation de la toiture de l'immeuble

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise BTE 06 prévue pour un montant prévisionnel de 31.513,45 EUROS TTC.

L'assemblée générale décide de souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de 1987 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 33.500 UROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 51 tantièmes / 7352 tantièmes.  
BERTRAND François (51),

**Votes contre** : 23 copropriétaire(s) représentant 6692 tantièmes / 7352 tantièmes.

**Votes pour** : 2 copropriétaire(s) représentant 609 tantièmes / 7352 tantièmes.  
COHEN ROLAND (291), GIOAN louise (318),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
Soit 6692 tantièmes / 7301 tantièmes.

**RESOLUTION N°16 b: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la réfection de étanchéité avec isolation de la toiture de l'immeuble (devis RESISTANCHE) Article 24**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : réfection de étanchéité avec isolation de la toiture de l'immeuble

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise RESISTANCHE prévue pour un montant prévisionnel de 34.119,25 EUROS TTC.

L'assemblée générale décide de souscrire une police d'assurance 'Dommages / Ouvrage' rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour un montant de 1987 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires (hors syndic), assurance y afférents, d'un montant total de 36.106,25 EUROS TTC (rappeler le coût de revient total des travaux) seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges Générale.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder à utiliser le fond ALUR Arrêté au 01.07.2024 pour un montant de 21.000 EUROS et procéder aux appels de fonds prévisionnels en 2 trimestre(s) : 7.500 EUROS exigible le 01.09.2024 et 7.500 EUROS exigible le 01.11.2024.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.

**Votes pour** : 26 copropriétaire(s) représentant 7352 tantièmes / 7352 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
Soit 7352 tantièmes / 7352 tantièmes.

#### **RESOLUTION N°17: Validation des honoraires pour travaux. Article 24**

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : réfection de l'étanchéité avec isolation précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 3% HT du montant HT des travaux soit 1.231 EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 16.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 51 tantièmes / 7352 tantièmes.  
BERTRAND François (51),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.  
SEJF (260),

**Votes pour** : 24 copropriétaire(s) représentant 7041 tantièmes / 7352 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 7041 tantièmes / 7301 tantièmes.

#### **RESOLUTION N°18: Autorisation de convention spéciale pour l'assurance Dommages Ouvrage de la copropriété entre le syndicat et le syndic en application de l'article 39 du décret du 17 mars 1967. Article 24**

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est informée du fait que la copropriété est assurée pour la Dommages-ouvrage, par l'intermédiaire du cabinet CITYA ASSURANCES courtier, filiale de ARCHE au même titre que CITYA IMMOBILIER.

L'assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 311 tantièmes / 7352 tantièmes.  
BERTRAND François (51), SEJF (260),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 7352 tantièmes.

**Votes pour** : 24 copropriétaire(s) représentant 7041 tantièmes / 7352 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 7041 tantièmes / 7041 tantièmes.

#### **RESOLUTION N°19: Autorisation d'intervention de la société de courtage API FINANCEMENT. Article 24**

En application des dispositions de l'article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et de l'article 39 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, l'autorisation de l'assemblée générale est requise pour toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic.

En l'espèce, la société de courtage API FINANCEMENT est détenue à 100 % par la société ARCHE, laquelle détient également à 100 % la société CITYA NICE IMMOBILIER, syndic de la copropriété.

L'Assemblée générale prend acte et autorise cette convention.

A cet égard, l'Assemblée générale est informée que l'offre de financement qui lui est présentée résulte de l'exécution d'un mandat conféré par CITYA à la société de courtage API FINANCEMENT qui agit en application d'une convention conclue avec la Caisse régionale de Crédit Agricole de la Touraine et du Poitou.

Après en avoir débattu, il est procédé au vote.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 311 tantièmes / 7352 tantièmes.  
BERTRAND François (51), SEJF (260),

**Votes contre** : 22 copropriétaire(s) représentant 6432 tantièmes / 7352 tantièmes.

MARIANI Davide / NEMERY SANDRA

10/15

NICE, le jeudi 04 juillet 2024

Votes pour : 2 copropriétaire(s) représentant 609 tantièmes / 7352 tantièmes.  
COHEN ROLAND (291), GIOAN louise (318),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .  
Soit 6432 tantièmes / 7041 tantièmes.

**RESOLUTION N°20: Souscription d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la Touraine et du Poitou par l'intermédiaire d'API Financement dûment mandaté à cet effet au bénéfice des seuls copropriétaires ayant décidé d'y participer, aux fins de financer des travaux concernant les parties communes / des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives. [Même MAJORITE que celle ayant servi à adopter les travaux. NOTE A SUPPRIMER. Article 24**

L'article 25-3 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que lorsque l'assemblée générale des copropriétaires est appelée à se prononcer sur les travaux mentionnés à l'article 26-4, la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux est inscrite à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Par résolution(s) adoptée(s) en date du ....., il a été décidé par l'assemblée générale des copropriétaires (ci-après désignée l'Assemblée générale ) d'engager la réalisation de travaux concernant .....

Pour financer ces travaux et les frais et honoraires y afférents, les copropriétaires décident de mandater API Financement afin de souscrire un emprunt collectif (ci-après désigné le Prêt ) au nom du Syndicat des copropriétaires (ci-après désigné le Syndicat ) au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer auprès de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de la Touraine et du Poitou (ci-après désignée la Caisse Régionale ).

A cette fin, après avoir pris connaissance :

- 1) Du projet de contrat de prêt joint à la convocation,
- 2) De l'engagement de caution proposé par la Caisse Régionale,

tous deux joints à l'ordre du jour de l'Assemblée générale, cette dernière confère à API Financement, au nom et pour le compte du Syndicat, tous pouvoirs à l'effet de :

- o Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant la quote-part des dépenses liées au remboursement du Prêt.
- o Recenser les copropriétaires qui ont exprimé le souhait de participer au Prêt proposé par la Caisse Régionale comprenant des conditions particulières, des conditions générales et des conditions spécifiques.
- o Formuler une demande d'un ou plusieurs Prêts auprès de la Caisse Régionale dont le montant ne pourra excéder, conformément à l'article 26-6 de la loi du 10 juillet 1965, le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant de participer au Prêt.
- o Formuler une demande d'engagement de caution auprès de la Caisse Régionale aux fins de garantir, dans les conditions fixées par l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965, le remboursement de la quote-part d'un ou plusieurs copropriétaires bénéficiant du Prêt en cas de défaillance du/de ce(s) dernier(s).
- o Communiquer à la Caisse Régionale toutes informations, déclarations dûment signées et pièces justificatives nécessaires à l'envoi de l'offre de Prêt proposé au Syndicat au bénéfice des seuls copropriétaires ayant décidé d'y participer.

L'Assemblée générale confère au syndic, au nom et pour le compte du Syndicat, tous pouvoirs à l'effet de :

- o Accepter et signer, à l'expiration du délai de recours de deux mois prévus au deuxième alinéa de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, les conditions définitives de l'emprunt, tenant compte notamment du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des quotes-parts de participation à l'emprunt et des durées de remboursement retenues.
- o Représenter le Syndicat dans les rapports induits par la souscription du Prêt, notamment s'agissant de l'accomplissement des formalités subséquentes et la gestion et le suivi du remboursement du Prêt.
- o Souscrire un acte de cautionnement auprès de la Caisse Régionale afin que le Syndicat n'ait pas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part du Prêt.
- o Subroger, d'ores et déjà la Caisse Régionale dans ses droits légaux de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires.
- o Déléguer à la Caisse Régionale l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoires en cas de sinistre total ou partiel.
- o Adresser toute justification de paiement des travaux financés sur demande de la Caisse Régionale.

Y ajoutant, il est rappelé que :

- Les copropriétaires ayant exprimé le souhait de participer au Prêt proposé par la Caisse Régionale doivent notifier leur décision à API Financement, au moyen du bulletin de souscription prévu à cet effet, assorti des pièces justificatives correspondant à leur situation, en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part, [auxquels s'ajouteront les frais de dossier et le coût de la garantie correspondant à leur quote-part]. Conformément à l'article 26-4, al. 4 de la loi du 10 juillet 1965, à peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, sans ses annexes, à tous les copropriétaires.

- Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour un montant de dix mille euros de travaux financés par durée d'emprunt. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'édition de l'offre établie par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur, du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des montants de leurs quotes-parts de participation à l'emprunt collectif et des durées de remboursement retenues.

- Le remboursement du Prêt se fera par prélèvements automatiques sur le compte du Syndicat ouvert dans les livres de la Caisse Régionale ou de tout autre établissement bancaire, les copropriétaires participant à l'emprunt autorisant expressément le Syndicat à prélever les sommes dues au titre du remboursement de leurs quotes-parts du Prêt et du paiement des accessoires directement sur leurs comptes bancaires, conformément au mandat de prélèvement SEPA spécialement donné à cet effet ; ils s'engagent à avertir le syndic de tout changement de compte bancaire pour les prélèvements.

- Les copropriétaires ont l'obligation de :

\* Informer la Caisse Régionale de tout fait susceptible de rendre le prêt immédiatement exigible, de toute mutation à titre onéreux ou à titre gratuit d'un lot ou de part sociale participant au remboursement de l'emprunt collectif.

\* Communiquer au notaire, en cas mutation à titre onéreux ou à titre gratuit d'un lot, le montant de la participation à l'emprunt collectif attaché à ce lot restant à échoir.

Le Prêteur constatant un incident de paiement d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt collectif relatif aux sommes correspondantes à son remboursement et au paiement de ses accessoires, informe dans les meilleurs délais le Syndic.

Conformément à l'article 38 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, le Syndic doit mettre en demeure dès la première échéance impayée du remboursement de l'emprunt et restée infructueuse pendant plus de trente jours le copropriétaire concerné. Cette mise en demeure permet de constater la défaillance du copropriétaire concerné conformément à l'article 26-7 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

- Le Syndicat représenté par le Syndic a l'obligation de :

\* informer le Prêteur de toute procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire d'un copropriétaire dont serait susceptible de faire l'objet le titulaire d'un lot ou de parts et déclarer immédiatement au passif de la procédure collective le montant de la participation à l'emprunt collectif restant à échoir attaché à ce lot ;

\* informer le Prêteur de toutes modifications qui interviendraient dans la composition du syndic, en qualité d'Emprunteur ;

\* informer le Prêteur de tout changement de syndic en suite, notamment d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires ou pour toute autre cause ;

\* informer le Prêteur, plus généralement, de tout fait ou événement susceptible de rendre exigible le Prêt.

Après en avoir débattu, il est procédé au vote.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 7352 tantièmes.  
SEJF (260),

**Votes contre** : 22 copropriétaire(s) représentant 6432 tantièmes / 7352 tantièmes.

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 660 tantièmes / 7352 tantièmes.  
COHEN ROLAND (291), BERTRAND François (51), GIOAN Louise (318),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 6432 tantièmes / 7041 tantièmes.

#### **RESOLUTION N°21: Point d'information concernant les locations meublées courte durée.**

Le syndic rappelle aux copropriétaires que le Règlement de copropriété précise que les copropriétaires peuvent jouir des parties privatives à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

Le trouble anormal de voisinage, tel que désormais défini par l'article 1253 du Code civil, permet toujours de faire interdire l'activité de location meublée même si autorisée par le règlement de copropriété (en application de l'article 9 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965).

Nous demandons à tous les copropriétaires de bien vouloir nous adresser l'autorisation recue par la ville de Nice pour pouvoir exercer.

Nous tenons à vous rappeler que la ville de Nice dispose de plusieurs agents assermentés effectuant des contrôles, dressant des amendes allant jusqu'à 50.000 euros ainsi que des sanctions pénales.

**Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.**

#### **RESOLUTION N°22: Mise en conformité des règlements de copropriété - Réalisation d'un audit du règlement de copropriété. Article 24**

Le syndic informe les copropriétaires que la loi ELAN impose la mise à jour des règlements de copropriété qui ne mentionneraient pas la consistance des lots transitoires, l'existence de parties communes spéciales ou à jouissance privative. A cette fin, les copropriétaires qui seraient concernés par l'un de ces cas doivent se manifester auprès du syndic par la lettre recommandée avec accusé de réception.

Ayant été informé de l'obligation de mise en conformité du règlement de copropriété prévue par les articles 206 et 209 de la loi ELAN, et après avoir étudié les devis joints à la convocation, l'assemblée générale :

MARIANI Davide / NEMERY SANDRA

12/15

NICE, le jeudi 04 juillet 2024

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 311 tantièmes / 7352 tantièmes.  
BERTRAND François (51), SEJF (260),

**Votes contre** : 23 copropriétaire(s) représentant 6750 tantièmes / 7352 tantièmes.  
**Votes pour** : 1 copropriétaire(s) représentant 291 tantièmes / 7352 tantièmes.  
COHEN ROLAND (291),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 6750 tantièmes / 7041 tantièmes.

#### RESOLUTION N°23: Point d'information concernant les procédures en cours

Procédure PETITES LOCATIONS :

La procédure est toujours en cours, à ce jour, la dette s'élève à 15.772,11 Euros.

L'administrateur judiciaire a choisi le liquidateur.

28.04.2023 : Le liquidateur remet les biens à la vente.

A noter que depuis JUIN 2022, nous percevons les règlements des appels des fonds.

En date du Juin 2023 nous avons reçu un virement de 10.500 Euros

-----  
Procédure JOVANOVIC :

Le jour de la convocation la dette s'élève à 8.181,40 Euros.

Le syndic précise que la famille JOVANOVIC depuis le début de l'année a réglé 10.350 Euros et au jour de l'assemblée générale doit 5.059.56 Euros.

Le service contentieux a proposé la mise en place d'un échéancier de 700 euros mensuels afin de régler la dette.

**Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.**

#### RESOLUTION N°24: Autorisation à donner au syndic à l'effet de procéder à la saisie immobilière des lots N° 46, N°50 et N°79 de MME JOVANOVIC pour la mise en vente aux enchères publiques. Article 24

Après avoir entendu l'exposé du syndic sur l'état des procédures en matière de recouvrement engagées à l'encontre de MME JOVANOVIC, propriétaire des lots, 46, 50 et 79 à savoir débiteur (s) au profit du syndicat des copropriétaires, à la date du 29.05.2024 de la somme de 8.181,40 euros et après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de faire vendre les dits biens et droits immobiliers aux enchères publiques.

En conséquence l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière des lots N°46, N°50 et N°79 appartenant à M.MME JOVANOVIC

**Abstentions** : 6 copropriétaire(s) représentant 1313 tantièmes / 7352 tantièmes.  
COGNET Michèle (253), GIOAN Louise (318), LOPEZ Victoriano (93), PACHECO ROSADO - SAINT DIZIER (38), SEJF (260), THOURET ANNIE (351),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 434 tantièmes / 7352 tantièmes.  
JOVANOVIC GROFO ET VICHNIA (434),

**Votes pour** : 19 copropriétaire(s) représentant 5605 tantièmes / 7352 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 5605 tantièmes / 6039 tantièmes.

#### RESOLUTION N°25: Fixation de la mise à prix. Article 24

L'assemblée générale décide de fixer le montant de la mise à prix à la somme de 20.000 EUROS.

Elle prend acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix ci-avant fixé.

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne, dès à présent, mandat au syndic de :

- procéder aux appels de fonds nécessaires au financement du prix d'acquisition augmenté des frais et honoraires
- faire procéder, par tout moyen et voie de droit, à l'expulsion de tout occupant éventuel.

MARIANI Davide / NEMERY SANDRA

13/15

NICE, le jeudi 04 juillet 2024

**Abstentions** : 6 copropriétaire(s) représentant 1313 tantièmes / 7352 tantièmes.

COGNET Michèle (253), GIOAN louise (318), LOPEZ Victoriano (93), PACHECO ROSADO - SAINT DIZIER (38), SEJF (260), THOURET ANNIE (351),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 434 tantièmes / 7352 tantièmes.

JOVANOVIC GROFO ET VICHNIA (434),

**Votes pour** : 19 copropriétaire(s) représentant 5605 tantièmes / 7352 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**

Soit 5605 tantièmes / 6039 tantièmes.

#### RESOLUTION N°26: Fixation du montant des sommes estimées définitivement perdues. Article 24

Après avoir entendu l'exposé du syndic et après en avoir délibéré, l'assemblée générale fixe le montant des sommes estimées définitivement perdues à 2.000 EUROS.

**Abstentions** : 6 copropriétaire(s) représentant 1313 tantièmes / 7352 tantièmes.

COGNET Michèle (253), GIOAN louise (318), LOPEZ Victoriano (93), PACHECO ROSADO - SAINT DIZIER (38), SEJF (260), THOURET ANNIE (351),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 434 tantièmes / 7352 tantièmes.

JOVANOVIC GROFO ET VICHNIA (434),

**Votes pour** : 19 copropriétaire(s) représentant 5605 tantièmes / 7352 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**

Soit 5605 tantièmes / 6039 tantièmes.

#### RESOLUTION N°27: Décision de réaliser les travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Article 24

Conformément à l'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale est informée de l'obligation faite aux syndicats d'inscrire la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques et les conditions de gestion du nouveau réseau.

L'assemblée générale :

- vu la notification des conditions essentielles des devis joints à la convocation,
- après avoir pris connaissance de l'information donnée par le syndic et de l'avis du conseil syndical,

(et après avoir délibéré :)

- décide d'effectuer les travaux de modification de l'installation électrique intérieure permettant l'alimentation des emplacements de stationnement en bornes de rechargement.

Après étude des propositions suivantes, l'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise WAAT prévue pour un montant de 0 EUROS TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant la clé de répartition parking et les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 551 tantièmes / 7352 tantièmes.

COHEN ROLAND (291), SEJF (260),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 318 tantièmes / 7352 tantièmes.

GIOAN louise (318),

**Votes pour** : 23 copropriétaire(s) représentant 6483 tantièmes / 7352 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**

Soit 6483 tantièmes / 6801 tantièmes.

#### RESOLUTION N°28: Décision à prendre concernant l'étude de la demande de MME VIVIEN et autorisation à leur donner de procéder à l'installation d'un climatiseur. Courrier joint. Article 25 ou à défaut Article 25-1.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise VIVIEN à procéder à l'installation d'un climatiseur sous réserves :

- des éventuelles autorisations administratives,
- de faire réaliser les travaux par une entreprise spécialisée et assurée,

MARIANI Davide / NEMERY SANDRA

14/15

NICE, le jeudi 04 juillet 2024

- de prendre en charge toutes les conséquences dommageables liés à la réalisation des travaux tant vis à vis de la copropriété que des tiers,
- de rédiger un constat avant travaux.
- d'installer un dispositif de récupération des eaux de condensats.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 551 tantièmes / 10000 tantièmes.  
COHEN ROLAND (291), SEJF (260),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Votes pour** : 24 copropriétaire(s) représentant 6801 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
Soit 6801 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°29: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.**

Ouverture des débats relatifs aux questions diverses des copropriétaires non soumises à un vote.

- répartiteur sur les chauffages qui sont obligatoire depuis quelques années maintenant, la résolution sera porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée
- suiles aux cambriolages, sécuriser les portes d'accès + ascenseur afin d'utiliser la clef pour monter (c'est déjà le cas pour descendre).
- pour l'interphone, est-il possible d'avoir une caméra, le syndic fera établir des devis
- rediscuter d'un miroir au croisement avenue du Parc et garage car la visibilité est très médiocre, dangereux pour les piétons et voitures qui arrivent.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

\*\*\*\*\*

Règles de convocation de l'assemblée générale -- demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26-1 : lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même

MARIANI Davide / NEMERY SANDRA

15/15

NICE, le jeudi 04 juillet 2024

assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h45

**DISPOSITIONS LEGALES :**

→ Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

→ Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ".

→ Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal judiciaire du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,

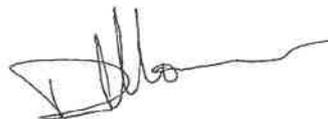


CITYA NICE  
Directeur (trice),  
Didier MARIE

Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,



CITYA NICE  
Gestionnaire Copropriété,  
MARIANI Davide



419

**Gilles BROCA**  
 Avocat au Barreau de NICE

---

9 rue Alfred Mortier 06000 NICE  
 ☎ 07 82 06 58 74  
 Email : nice.avocat@gmail.com  
 CASE PALAIS N° 250

**GAS C. SORRENTINO**  
 Commissaires de Justice  
 Huissiers de Justice associés  
 5, rue de la Liberté - 06100 NICE  
 06 09 05 11 56  
 Fax 06 09 05 11 56  
 Tél. 04 97 05 11 56 - Fax 04 93 02 34 02

**ASSIGNATION EN REFERE D'HEURE A HEURE  
 DEVANT LE JUGE DES CONTENTIEUX ET DE LA  
 PROTECTION  
 POLE DE PROXIMITE DU TRIBUNAL JUDICIAIRE  
 DE NICE  
 ARTICLE 837 ALINEA 1 DU C.P.C.**

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE **SEIZ JANVIER**  
 A 10<sup>h</sup>45 et 10<sup>h</sup>47

**A LA REQUETE DE :**

La SCP BTSG<sup>2</sup>, en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, **Maître Denis GASNIER**, es qualité de liquidateur judiciaire de la Société PETITES LOCATIONS, E.U.R.L immatriculée au RCS de NICE sous le n° 521 414 276, donc le siège social est sis à Nice (06100), 28, rue Philippe Andréani,

Ayant pour Avocat **Maître Gilles BROCA** du Barreau de Nice, y demeurant 9 Rue Alfred Mortier, 06000 Nice – Tél. 07.82.06.58.74 – E.mail nice.avocat@gmail.com,

**J'AI, HUISSIER SOUSSIGNE :**

Nous, Société par Actions Simplifiée,  
 Christopher SORRENTINO, Eric BRUNEAU,  
 Commissaires de Justice - Huissiers de Justice associés,  
 à la Résidence de NICE (A.M),  
 5, Rue de la Liberté, B.P. 1269  
 06005 NICE CEDEX 1, l'un d'eux soussigné

**DENONCE EN TETE DES PRESENTES A :**

- **Madame Ibtissem DJERRI**, née le 29 décembre 1990 à ANNABA (Algérie), demeurant, "L'Aldébaran", 4 Rue du Parc – 06000 NICE  
 Où étant et parlant à
  
- **Monsieur Hakim BOUTCHOUNA**, demeurant, "L'Aldébaran", 4 Rue du Parc – 06000 NICE  
 Où étant et parlant à

**TERE EXPEDITION**

307 925

Une Ordonnance sur requête de Monsieur le juge des référés de la juridiction des Contentieux de la Protection du Tribunal judiciaire de NICE en date du 13 janvier 2025 autorisant ma requérante à vous assigner d'heure à heure à l'audience du Juge des référés de ladite juridiction, à son audience du LUNDI 27 JANVIER 2025 à 10h30.

**ET J'AI, HUISSIER DE JUSTICE SUSMENTIONNE, DONNE ASSIGNATION AU REQUIS, OU ETANT ET PARLANT COMME DIT CI-AVANT**

D'avoir à se trouver et comparaître par-devant LE JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE STATUANT EN REFERE, Palais Rusca – Place du Palais - 06000 NICE

**LE LUNDI 27 JANVIER 2025 à 10h30.**

### **TRÈS IMPORTANT**

Vous pouvez vous faire assister ou représenter par :

- un avocat ;
- votre conjoint ;
- votre concubin ou la personne avec laquelle vous avez conclu un pacte civil de solidarité ;
- vos parents ou alliés en ligne directe ;
- vos parents ou alliés en ligne collatérale jusqu'au troisième degré inclus ;
- les personnes exclusivement attachées à votre service personnel ou à votre entreprise.

L'État, les départements, les régions, les communes et les établissements publics peuvent se faire représenter ou assister par un fonctionnaire ou un agent de leur administration.

Le représentant, s'il n'est avocat, doit justifier d'un pouvoir spécial.

Si vous ne vous présentez pas ou si vous ne vous faites pas représenter, vous vous exposez à ce qu'une décision soit rendue contre vous sur les seuls éléments fournis par votre adversaire.

Il vous est ainsi rappelé les dispositions suivantes du code de procédure civile :

#### **Article 832 du code de procédure civile :**

*« Sans préjudice des dispositions de l'article 68, la demande incidente tendant à l'octroi d'un délai de paiement en application de l'article 1343-5 du code civil peut être formée par courrier remis ou adressé au greffe.*

*Les pièces que la partie souhaite invoquer à l'appui de sa demande sont jointes à son courrier.*

*La demande est communiquée aux autres parties, à l'audience, par le juge, sauf la faculté pour ce dernier de la leur faire notifier par le greffier, accompagnée des pièces jointes, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.*

*L'auteur de cette demande incidente peut ne pas se présenter à l'audience, conformément au second alinéa de l'article 446-1.*

*Dans ce cas, le juge ne fait droit aux demandes présentées contre cette partie que s'il les estime régulières, recevables et bien fondées ».*

Les personnes dont les ressources sont insuffisantes peuvent, si elles remplissent les conditions prévues par la loi n°91-647 du 10 juillet 1991, bénéficier d'une aide juridictionnelle.

Elles doivent pour demander cette aide, s'adresser au bureau d'aide juridictionnelle établi au siège social du Tribunal Judiciaire de leur domicile.

Les pièces sur lesquelles la demande est fondée sont indiquées en fin d'acte selon bordereau annexé et jointes à la présente assignation.

## PLAISE AU JUGE DES REFERES

### OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Aucun texte du C.P.C. ne permet de saisir le Juge des contentieux de la protection au fond d'une procédure dite "à jour fixe" y compris dans les cas d'urgence caractérisés.

En effet, la procédure à jour fixe est codifiée sous les article 840 et suivants du C.P.C.

L'article 840 du C.P.C. dispose :

*"Dans les litiges relevant de la procédure écrite ordinaire, le président du tribunal peut, en cas d'urgence, autoriser le demandeur, sur sa requête, à assigner le défendeur à jour fixe. Il désigne, s'il y a lieu, la chambre à laquelle l'affaire est distribuée.*

*La requête doit exposer les motifs de l'urgence, contenir les conclusions du demandeur et viser les pièces justificatives.*

*Copie de la requête et des pièces doit être remise au président pour être versée au dossier du tribunal"*

La procédure écrite ordinaire est celle où le ministère d'Avocat est obligatoire.

Or, devant le Juge des contentieux de la protection, le Ministère d'Avocat n'est pas obligatoire et la procédure est orale.

Pour autant, l'article 837 alinéa 1 du C.P.C. permet de mettre en œuvre la technique dite de la "passerelle", ce qui a notamment pour effet de permettre à une partie de saisir le Juge des référés, lequel peut en revanche être saisi d'heure à heure, afin d'obtenir une décision rapide de sa part renvoyant les parties, toujours en cas d'urgence, devant telle audience au fond dont il fixera la date.

Article 837 al. 1 du C.P.C. :

*"A la demande de l'une des parties et si l'urgence le justifie, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection saisi en référé peut renvoyer l'affaire à une audience dont il fixe la date pour qu'il soit statué au fond. Il veille à ce que le défendeur dispose d'un temps suffisant pour préparer sa défense. L'ordonnance emporte saisine de la juridiction".*

Ces observations formulées, la requérante en qualité de liquidateur judiciaire de la société PETITES LOCATIONS entend, aux travers la présente assignation, obtenir une Ordonnance, au visa de l'article 837 al. 1<sup>er</sup> précité du C.P.C., renvoyant l'affaire à telle date qu'il plaira au juge des référés de fixer, à très bref délai, afin qu'il soit statuer sur les mérites de sa demande, laquelle procède d'une urgence particulière, ainsi qu'il le sera démontré.

\* \* \*

La requérante entend voir déclarer inopposable, aux organes de la procédure collective de son administrée, la Société PETITES LOCATIONS, l'occupation, et donc nécessairement le bail, qui a été consenti par Monsieur ROCCETTI aux requis, portant sur un appartement propriété de ladite société, dépendant d'un ensemble immobilier dénommé "L'Aldébaran", sis 4 Rue du Parc – 06000 NICE, avec toutes les conséquences en découlant.

Par Arrêt en date du 1<sup>er</sup> avril 2021, la Cour d'Appel d'Aix en Provence a prononcé la liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS (RCS de NICE sous le n° 521 414 276), laquelle exerçait une activité d'acquisition et de gestion d'immeubles, et a désigné l'exposant en qualité de liquidateur judiciaire (pièce n° 1).

Le montant du passif déclaré à la procédure collective de la Société PETITES LOCATIONS s'élève à 726.003,13 €, dont 555.585,08 € définitif, sans compter le passif post L.J.

Cette société est propriétaire de divers biens et droits immobiliers sis Commune de NICE, dont un appartement et une cave dépendant d'un ensemble immobilier dénommé "L'Aldébaran", sis 4 Rue du Parc – 06000 NICE (pièce n° 2).

Aux termes d'une Ordonnance en date du 6 novembre 2024 (pièce n° 3), Monsieur le Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de NICE à la procédure collective de L'E.U.R.L. PETITES LOCATIONS a ordonné la vente aux enchères publiques d'un certain nombre de biens immobiliers propriété de cette dernière, dont celui sis 4 Rue du Parc à NICE.

Cette ordonnance a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NICE le 17 décembre 2024, Vol. 2024 S 224 (pièce n° 2).

Conformément aux dispositions de l'article R 642-29-1 du Code de Commerce, applicable en la matière, le cahier des conditions de la vente doit être déposé au plus tard dans les deux mois suivant la publication de l'ordonnance du Juge Commissaire se substituant au commandement, et l'audience d'adjudication doit être fixée dans un délai compris entre deux et quatre mois suivant l'avis à partie saisie devant lui-même être signifié dans les cinq jours suivant le dépôt du C.D.C.V.

Le greffe du J.E.X. Immobilier du T.J. de NICE a précisé à l'avocat de la SCP BTSG<sup>2</sup> que la date d'adjudication pouvait être fixée au 15 mai 2025 (pièce n° 4).

Sur ce, il s'est avéré qu'à l'occasion des diligences accomplies dans le cadre de l'établissement du cahier des conditions de la vente, ce bien immobilier était apparemment occupé par des personnes (les requis) qui étaient très récemment entrées dans les lieux.

Ayant eu connaissance de cette occupation, la SCP BTSG<sup>2</sup> es qualité a alors immédiatement mandaté Maître BRUNEAU, Huissier de Justice, afin de déterminer d'une part, l'identité de ces occupants et, d'autre part, les conditions juridiques de cette occupation.

C'est ainsi qu'aux termes d'un P.V. en date du 6 janvier 2025 (pièce n° 5), Maître BRUNEAU a constaté que les requis étaient effectivement les occupants de cet appartement dans lequel ils avaient emménagé le samedi 4 janvier 2025.

Interrogé sur les conditions de leur occupation, la personne présente dans les lieux, Madame Ibtissem DJERRI, devait préciser que c'est "*Monsieur Federico ROCCETTI qui lui a donné les clefs de l'appartement*".

A la question posée par l'huissier instrumentaire relative à l'existence d'un bail, Madame DJERRI devait répondre :

*"Elle m'indique qu'elle n'a pas signé de bail à ce jour, mais qu'il a été convenu avec "Frédéric" le paiement d'un loyer de 1 000 (mille) euros".*

A supposer qu'il n'existe effectivement pas de bail écrit, un bail verbal existe à tout le moins puisqu'un loyer de 1.000 € mensuel aurait été convenu.

A ce stade des explications, on précisera que Monsieur Federico ROCCETTI est l'ancien gérant de la Société PETITES LOCATIONS et, surtout, son seul et unique associé.

Et que ce n'est pas la première fois qu'il consent un bail sur un bien immobilier propriété de cette société, au mépris du principe du dessaisissement.

On précisera à cet égard qu'aux termes d'une Ordonnance en date du 16 mars 2022 (pièce n° 6), le juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la Société PETITES LOCATIONS a autorisé la cession de gré à gré d'un autre appartement propriété de cette société, sis 76 Chemin du Vallon de Barla à NICE, au profit des époux LE PORATI, moyennant le prix de 90.000 € net vendeur.

Au jour de la requête saisissant le Juge Commissaire, ce bien immobilier était occupé par un tiers en la personne Monsieur Anderson CHAVES FINDA.

Or, il s'est avéré que postérieurement à l'ordonnance du Juge Commissaire ayant autorisé cette cession de gré, Monsieur ROCCETTI, dont on précisera qu'il est l'Associé unique de l'EURL PETITES LOCATIONS, a cru devoir consentir sur ce dit bien immobilier un bail d'habitation au profit de Monsieur Salvatore SETOLA (le requis) en date du 1<sup>er</sup> juin 2022 (pièce n° 7).

Pour mémoire, Monsieur ROCCETTI s'est vu prononcer, aux termes d'un jugement du Tribunal de Commerce de NICE du 24 mai 2022 (pièce n° 8), une interdiction de gérer pendant une durée de cinq ans, de sorte qu'il n'y pas lieu d'être particulièrement étonné par les agissements de ce personnage...

Toujours est-il que confrontés à l'existence de ce "bail", les époux LEPORATI ont alors légitimement refusé de réitérer en la forme authentique la vente leur profit de ce bien immobilier, et aux termes d'une Ordonnance en date du 4 décembre 2024 (pièce n° 9), le juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la société PETITE LOCATIONS a rétracté sa précédente Ordonnance du 16 mars 2022.

Sur ce, il s'avère donc que Monsieur ROCCETTI a cru pouvoir consentir un bail verbal sur l'appartement objet de la présente assignation alors qu'il n'en est évidemment nullement le propriétaire (puisque ce bien est la propriété de la seule Société PETITES LOCATIONS, peu importe qu'il en soit son unique associé).

Or, on sait que si le bail de la chose d'autrui n'est pas nul, de sorte qu'il produit ses effets dans les rapports entre le bailleur et le preneur tant que celui-ci en a la jouissance paisible, il est en revanche inopposable au véritable propriétaire du bien loué (Cass. Civ. 3<sup>ème</sup> 2 février 2010, n° de pourvoi 08-11.233).

Au demeurant, à supposer pour les seuls besoins du raisonnement que Monsieur ROCCETTI ait agit, en consentant ce bail, pour le compte de la Société PETITES LOCATIONS (ce qui n'est assurément pas le cas, Madame DJERRI ayant précisé que c'est "*Monsieur Federico ROCCETTI qui lui a donné les clefs de l'appartement*" et non la société PETITES LOCATIONS qui aurait été représentée par Monsieur ROCCETTI), il n'en resterait de toute façon pas moins inopposable aux organes de sa procédure collective (la requérante es qualité).

En effet, Madame DJERRI a indiqué à l'huissier instrumentaire "*avoir emménagé avec son compagnon, Monsieur Hakim BOUCHTOUNA, le samedi 4 janvier 2025*", date à laquelle la société PETITES LOCATIONS était depuis longtemps en liquidation judiciaire (ouverte par Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 1<sup>er</sup> avril 2021).

On sait que l'article L 641-9 alinéa 1 du Code de Commerce dispose :

*"Le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire emporte de plein droit, à partir de sa date, dessaisissement pour le débiteur de l'administration et de la disposition de ses biens même de ceux qu'il a acquis à quelque titre que ce soit tant que la liquidation judiciaire n'est pas clôturée. Les droits et actions du débiteur concernant son patrimoine sont exercés pendant toute la durée de la liquidation judiciaire par le liquidateur"*

Or, la SCP BTSG<sup>2</sup> es qualité de liquidateur judiciaire n'a pas été invitée à concourir au "bail" en cause, au mépris de dispositions de la règle du dessaisissement édictée par l'article L 641-9 du Code de Commerce.

La sanction de la violation de ces dispositions, est l'inopposabilité de l'acte concerné (qu'il s'agisse d'un contrat de location ou d'une vente) aux organes de la procédure collective, ainsi que le juge la Cour de Cassation :

*"Attendu que les actes juridiques accomplis par le débiteur en liquidation judiciaire, dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens, ne sont pas frappés de nullité, mais simplement d'inopposabilité à la procédure collective"* (Cass. Com. 23 mai 1995, n° 93-16.930, Bull. civ. IV, n° 150).

Et ce alors que la bonne foi de l'acquéreur, savoir son ignorance de l'état de liquidation judiciaire atteignant le propriétaire du bien concerné, est indifférente au jeu des règles du dessaisissement (Cass. Com. 2 avril 1996, n° 92-19.912, Bull. civ. IV, n° 103).

Même l'absence de mention au BODACC du jugement ouvrant une procédure de liquidation judiciaire reste sans influence sur les règles du dessaisissement (Cass. Com. 11 décembre 2001, n° 99-12.290, Act. Proc. Coll. 2002/4, n° 51).

Il est donc constant que le bail, qu'il soit écrit ou verbal, ayant été consenti aux requis est radicalement inopposable à la SCP BTSG<sup>2</sup> es qualité de liquidateur judiciaire de l'EURL PETITES LOCATIONS.

De sorte que la requérante es qualité est bien fondée :

- D'une part, à obtenir l'expulsion des requis ainsi que de tout occupant de son chef, si besoin est avec le concours de la force publique ;
- D'autre part, à solliciter leur condamnation *in solidum* à lui payer une indemnité d'occupation à compter de la présente assignation et jusqu'à leur départ définitif des lieux ainsi que celui de tout occupation de son chef.

Concernant cette dernière demande, il y aura lieu de fixer le montant de l'indemnité d'occupation au montant que Madame DJERRI a elle-même précisé à l'Huissier instrumentaire être celui du loyer dont elle s'acquitte auprès de Monsieur ROCCETTI, savoir 1.000 € mensuel.

En effet quand bien même le "bail" consenti par Monsieur ROCCETTI aux requis est inopposable au requérant es qualité, il révèle nécessairement la valeur locative du bien immobilier dont il est l'objet.

Il s'agit par conséquent du montant de l'indemnité d'occupation qui sera mis *in solidum* à la charge du requis.

L'ensemble de ces demandes ressort de la compétence du juge des contentieux de la protection statuant au fond.

Ainsi que cela a déjà été précisé en préambule de la présente assignation, l'article 837 alinéa 1 du C.P.C. permet, à la demande de l'une des parties, en l'espèce de la requérante es qualité, au juge des référés de renvoyer l'affaire à une audience dont il fixe la date pour qu'il soit statué au fond.

En l'espèce, l'urgence est caractérisée.

En effet, et tel que cela a également été rappelé *supra*, le juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS a rendu en date du 6 novembre 2024 (pièce n° 3), une Ordonnance prescrivant notamment la vente de l'appartement occupé par les requis dans les conditions que l'on sait.

La procédure de vente en la forme des saisies immobilière est enserrée dans des délais très stricts, l'audience d'adjudication étant d'ores et déjà fixée à l'audience du J.E.X. immobilier du T.J. de NCIE du 15 mai 2025 (pièce n° 4).

Il est évident qu'une vente aux enchères publiques de ce bien occupé pas les requis dans les conditions ci-avant explicitées ne pourra qu'aboutir à un prix d'adjudication qui sera très sensiblement inférieur à ce que l'on peut en attendre d'un bien libre de toute occupation.

Ce qui cause évidemment préjudice à l'ensemble des créanciers de la procédure collective de la société PETITES LOCATIONS qui sont également représentés par la requérante es qualité.

Eu égard au délai incompressible pour mettre en œuvre puis pour parvenir à l'expulsion des requis, seul le renvoi de la présente affaire au juge du fonds à une audience qui devra être fixée à très bref délai, afin qu'il soit statué sur les mérites des demandes de la requérante, est susceptible de permettre que ce bien soit libre de toute occupation lorsque son adjudication sera requise.

Dès lors, l'urgence présidant à la demande de la requérante es qualité de voir renvoyer la présente affaire à une audience, dont le juge des référés fixera la date pour qu'il soit statué au fond, est caractérisée.

## PAR CES MOTIFS

Vu l'article 837 al. 1<sup>er</sup> du C.P.C. ;

Voir le Juge des référés renvoyer l'affaire à une audience dont il fixera la date, à très bref délai, pour qu'il soit statué au fond sur les mérites des demandes du requérant es qualité, savoir :

"Vu le P.V. de constat dressé en date du 6 janvier par Maître BRUNEAU, Huissier de Justice à NICE ;

Constater que le "bail" consenti par Monsieur Federico ROCCETTI aux requis, portant sur les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé "L'Aldébaran", sis 4 Rue du Parc à NICE l'a été par une personne qui ne disposait d'aucun droit ni titre ;

Dès lors déclarer inopposable ledit bail au requérant es qualité.

En tout état de cause ;

Vu l'Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du 1<sup>er</sup> avril 2021 ayant prononcé la liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS ;

Vu l'article L 641-9 alinéa 1 du Code de Commerce

Dire et juger inopposable à la SCP BTSG<sup>2</sup> es qualité de liquidateur judiciaire de la Société PETITES LOCATIONS ledit bail dès lors qu'il a été consenti sans le concours de cette dernière en sa qualité de liquidateur judiciaire de cette société.

Vu l'article 1240 du Code Civil ;

Condamner in solidum les requis à payer à la requérante es qualité une indemnité d'occupation mensuelle de 1.000 € à compter de la signification de la présente assignation et jusqu'à son départ définitif des lieux et celui de tout occupant de son chef.

Ordonner l'expulsion des requis, ainsi que celle de tout occupant de leur chef, des biens qu'ils occupent, savoir un appartement dépendant d'un ensemble immobilier dénommé "L'Aldébaran", sis 4 Rue du Parc à NICE.

Condamner in solidum les requis à payer à la requérante es qualité une somme de 1.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du C.P.C. ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance (article 696 du C.P.C.)".

SOUS TOUTES RESERVES

Pièces visées :

1. Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du en date du 1<sup>er</sup> avril 2021 ;
2. Etat hypothécaire biens propriété de la Société PETITES LOCATIONS ;
3. Ordonnance Juge Commissaire en date du 6 novembre 2024 ;
4. Email greffe JEX immobilier T.J. NICE ;
5. P.V. de constat de Maître BRUNEAU en date du 6 janvier 2025 ;
6. Ordonnance Juge Commissaire en date du 16 mars 2022 ;
7. Bail en date du 1<sup>er</sup> juin 2022 consenti par Monsieur ROCCETTI sur un bien propriété de la Société PETITES LOCATIONS sis 76 Chemin du Vallon de Barla à NICE
8. Jugement du Tribunal de Commerce de NICE du 24 mai 2022 ;
9. Ordonnance Juge Commissaire en date du 4 décembre 2024.

496

RG 201/157

25/04

**ORDONNANCE**

Anna-Christine HERRY-VERMONT  
1<sup>ère</sup> Vice-Présidente, pôle de proximité  
Tribunal Judiciaire de Nice

Nous, Juge des référés de la juridiction des  
contentieux et de la protection du Tribunal Judiciaire de NICE.

Vu la requête qui précède et les pièces à l'appui,

Vu les motifs exposés,

Vu les copies des pièces justificatives jointes,

Vu l'article 485 al. 2 du Code de procédure civile et l'urgence,

Autorisons La **SCP BTSG**, en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, **Maitre Denis GARNIER**, es qualité de liquidateur judiciaire de la Société **PETITES LOCATIONS**, E.U.R.L immatriculée au RCS de NICE sous le n° 521 414 276, dont le siège social est sis à Nice (06100), 28. rue Philippe Andréani,

A délivrer assignation, aux fins de la requête qui précède, à :

- Madame **Ibtissam DJERRI**, née le 29 décembre 1990 à ANNABA (Algérie), demeurant, "L'Aldébaran", 4 Rue du Parc - 06000 NICE
- Monsieur **Hakim BOUTCHOUNA**, demeurant, "L'Aldébaran", 4 Rue du Parc - 06000 NICE

Devant nous, à notre audience des référés de la juridiction des contentieux et de la protection du Tribunal Judiciaire de NICE, Palais Rucan Jeudi 27 Janvier 2025 à 10h30

Disons que l'assignation devra être délivrée avant le 27 Janvier 2025 à 12h00

Disons que la copie des pièces visées dans l'assignation sera annexée à cette dernière.

Rappelons que la présente Ordonnance est exécutoire au seul vu de sa minute en application de l'article 495 al. 2 du Code de Procédure Civile.

Fait et ordonné en notre Cabinet  
Au Palais de Justice de NICE  
Le 27 Janvier 2025



Anna-Christine HERRY-VERMONT  
1<sup>ère</sup> Vice-Présidente, pôle de proximité  
Tribunal Judiciaire de Nice

*Juge des référés et de la protection*

**Gilles BROCA**  
 Avocat au Barreau de NICE

---

9 rue Alfred Mortier 06000 NICE  
 ☎ 07 82 06 58 74  
 Email : nice.avocat@gmail.com  
 CASE PALAIS N° 250

**REQUETE AUX FINS D'ETRE AUTORISE A  
 ASSIGNER EN REFERE D'HEURE A HEURE  
 A MONSIEUR LE JUGE DES REFERES  
 DE LA JURIDICTION DES CONTENTIEUX DE LA  
 PROTECTION  
 DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE**

La **SCP BTSC<sup>2</sup>**, en son établissement secondaire de NICE, 51 Rue Maréchal Joffre 06000 NICE, prise en la personne de son représentant légal en exercice, **Maître Denis GASNIER**, es qualité de liquidateur judiciaire de la Société **PETITES LOCATIONS, E.U.R.L.** immatriculée au RCS de NICE sous le n° 521 414 276, donc le siège social est sis à Nice (06100), 28, rue Philippe Andréani,

Ayant pour Avocat Maître **Gilles BROCA** du Barreau de Nice, y demeurant 9 Rue Alfred Mortier, 06000 Nice – Tél. 07.82.06.58.74 -- E.mail nice.avocat@gmail.com,

**A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :**

Par Arrêt en date du 1<sup>er</sup> avril 2021, la Cour d'Appel d'Aix en Provence a prononcé la liquidation judiciaire de la société **PETITES LOCATIONS** (RCS de NICE sous le n° 521 414 276), laquelle exerçait une activité d'acquisition et de gestion d'immeubles, et a désigné l'exposante en qualité de liquidateur judiciaire (pièce n° 1).

Cette société est propriétaire de divers biens et droits immobiliers sis Commune de NICE, dont un appartement et une cave dépendant d'un ensemble immobilier dénommé "L'Aldébaran", sis 4 Rue du Parc – 06000 NICE (pièce n° 2).

Aux termes d'une Ordonnance en date du 6 novembre 2024 (pièce n° 3), Monsieur le Juge Commissaire du Tribunal de Commerce de NICE à la procédure collective de L'E.U.R.L. **PETITES LOCATIONS** a ordonné la vente aux enchères publiques d'un certain nombre de biens immobiliers propriété de cette dernière, dont celui sis 4 Rue du Parc à NICE.

Cette ordonnance a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NICE le 17 décembre 2024, Vol. 2024 S 224 (pièce n° 2).

Conformément aux dispositions de l'article R 642-29-1 du Code de Commerce, applicable en la matière, le cahier des conditions de la vente doit être déposé au plus tard dans les deux mois suivant la publication de l'ordonnance du Juge Commissaire se substituant au commandement, et l'audience d'adjudication doit être fixée dans un délai compris entre deux et quatre mois suivant l'avis à partie saisi devant lui-même être signifié dans les cinq jours suivant le dépôt du C.D.C.V.

Le greffe du J.E.X. Immobilier du T.J. de NICE a précisé à l'avocat de la SCP BTSG<sup>2</sup> que la date d'adjudication pouvait être fixée au 15 mai 2025 (pièce n° 4).

Sur ce, il s'est avéré qu'à l'occasion des diligences accomplies dans le cadre de l'établissement du cahier des conditions de la vente, ce bien immobilier était apparemment occupé par - Madame Ibtissam DJERRI et son compagnon, Monsieur Hakim BOUTCHOUNA.

Ayant eu connaissance de cette occupation, la SCP BTSG<sup>2</sup> es qualité a alors immédiatement mandaté Maître BRUNEAU, Huissier de Justice, afin de déterminer d'une part, l'identité de ces occupants et, d'autre part, les conditions juridiques de cette occupation.

C'est ainsi qu'aux termes d'un P.V. en date du 6 janvier 2025 (pièce n° 5), Maître BRUNEAU a constaté que les consorts DJERRI-BOUTCHOUNA étaient effectivement les occupants de cet appartement dans lequel ils avaient emménagé le samedi 4 janvier 2025.

Interrogé sur les conditions de leur occupation, la personne présente dans les lieux, Madame Ibtissam DJERRI, devait préciser que c'est "*Monsieur Frédéric ROCCETTI qui lui a donné les clefs de l'appartement*".

A la question posée par l'huissier instrumentaire relative à l'existence d'un bail, Madame DJERRI devait répondre :

*"Elle m'indique qu'elle n'a pas signé de bail à ce jour, mais qu'il a été convenu avec "Frédéric" le paiement d'un loyer de 1 000 (mille) euros".*

A supposer qu'il n'existe effectivement pas de bail écrit, un bail verbal existe à tout le moins puisqu'un loyer de 1.000 € mensuel aurait été convenu.

Monsieur Frédéric ROCCETTI est l'ancien gérant de la Société PETITES LOCATIONS et, surtout, son seul et unique associé.

Ce n'est pas la première fois qu'il consent un bail sur un bien immobilier propriété de cette société, au mépris du principe du dessaisissement.

On précisera à cet égard qu'aux termes d'une Ordonnance en date du 16 mars 2022 (pièce n° 6), le Juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la Société PETITES LOCATIONS a autorisé la cession de gré à gré d'un autre appartement propriété de cette société, sis 76 Chemin du Vallon de Barla à NICE, au profit des époux LE PORATI, moyennant le prix de 90.000 € net vendeur.

Au jour de la requête saisissant le Juge Commissaire, ce bien immobilier était occupé par un tiers en la personne Monsieur Anderson CHAVES FINDA.

Or, il s'est avéré que postérieurement à l'ordonnance du Juge Commissaire ayant autorisé cette cession de gré, Monsieur ROCCETTI a cru devoir consentir sur ce dit bien immobilier un bail d'habitation au profit d'un Sieur SETOLA en date du 1<sup>er</sup> juin 2022 (pièce n° 7).

Pour mémoire, Monsieur ROCSETTI s'est vu prononcer, aux termes d'un jugement du Tribunal de Commerce de NICE du 24 mai 2022 (pièce n° 8), une interdiction de gérer pendant une durée de cinq ans, de sorte qu'il n'y pas lieu d'être particulièrement étonné par les agissements de ce personnage...

Toujours est-il que confrontés à l'existence de ce "bail", les époux LEPORATI ont alors légitimement refusé de réitérer en la forme authentique la vente leur profit de ce bien immobilier, et aux termes d'une Ordonnance en date du 4 décembre 2024 (pièce n° 9), le juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la société PETITE LOCATIONS a rétracté sa précédente Ordonnance du 16 mars 2022.

Sur ce, il s'avère donc que Monsieur ROCSETTI a cru pouvoir consentir un bail verbal conjoints DJERRI-BOUTCHOUNA alors qu'il n'est évidemment nullement le propriétaire du bien qui en est l'objet (puisque ce bien est la propriété de la seule Société PETITES LOCATIONS, peu importe qu'il en soit son unique associé).

Or, on sait que si le bail de la chose d'autrui n'est pas nul, de sorte qu'il produit ses effets dans les rapports entre le bailleur et le preneur tant que celui-ci en a la jouissance paisible, il est en revanche inopposable au véritable propriétaire du bien loué (Cass. Civ. 3<sup>ème</sup> 2 février 2010, n° de pourvoi 08-11.233).

Et qu'en tout état de cause ce bail est encore inopposable aux organes de la procédure collective en application des dispositions l'article L 641-9 alinéa 1 du Code de Commerce :

*"Le jugement qui ouvre ou prononce la liquidation judiciaire emporte de plein droit, à partir de sa date, dessaisissement pour le débiteur de l'administration et de la disposition de ses biens même de ceux qu'il a acquis à quelque titre que ce soit tant que la liquidation judiciaire n'est pas clôturée. Les droits et actions du débiteur concernant son patrimoine sont exercés pendant toute la durée de la liquidation judiciaire par le liquidateur"*

Or, la SCP BTSG<sup>2</sup> es qualité de liquidateur judiciaire n'a pas été invitée à concourir au "bail" en cause, au mépris de dispositions de la règle du dessaisissement édictée par l'article L 641-9 du Code de Commerce.

Et la sanction de la violation de ces dispositions, est l'inopposabilité de l'acte concerné (qu'il s'agisse d'un contrat de location ou d'une vente) aux organes de la procédure collective, ainsi que le juge la Cour de Cassation :

*"Attendu que les actes juridiques accomplis par le débiteur en liquidation judiciaire, dessaisi de l'administration et de la disposition de ses biens, ne sont pas frappés de nullité, mais simplement d'inopposabilité à la procédure collective" (Cass. Com. 23 mai 1995, n° 93-16.930, Bull. civ. IV, n° 150).*

Cela étant rappelé, la requérante est bien fondée à être autorisée à assigner d'heure à heure les consorts DJERRI-BOUTCHOUNA devant le juge des référés afin que ce dernier renvoi, au visa de l'article 837 al. 1 du C.P.C., les parties au fond devant le juge des contentieux et de la protection à telle date qu'il fixera à très bref délai, afin qu'il soit statué sur les mérites des demandes de la requérante, telle qu'exposées dans l'assignation pour laquelle la présente autorisation est sollicitée.

Il y a en l'espèce urgence à ce que le juge des référés statue sur cette demande de "passerelle" pour les mêmes raisons qu'il y urgence à ce qu'il soit statué au fond sur la demande de la requérante.

En effet, et ainsi que cela a déjà été précisé *supra*, le juge Commissaire à la procédure de liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS a rendu en date du 6 novembre 2024 (pièce n° 3), une Ordonnance prescrivant notamment la vente de l'appartement occupé par les consorts DJERRI-BOUTCHOUNA dans les conditions qui viennent d'être précisées.

La procédure de vente en la forme des saisies immobilière est enserrée dans des délais très stricts, l'audience d'adjudication étant d'ores et déjà fixée à l'audience du I.E.X. immobilier du T.J. de NCIE du 15 mai 2025 (pièce n° 4).

Il est évident qu'une vente aux enchères publiques de ce bien occupé pas les requis dans les conditions ci-avant explicitées ne pourra qu'aboutir à un prix d'adjudication qui sera très sensiblement inférieur à ce que l'on peut en attendre d'un bien libre de toute occupation.

Ce qui cause évidemment préjudice à l'ensemble des créanciers de la procédure collective de la société PETITES LOCATIONS qui sont également représentés par la requérante en qualité.

Eu égard au délai incompressible pour mettre en œuvre puis pour parvenir à l'expulsion des requis, seul le renvoi de l'affaire au juge du fonds à une audience très proche est susceptible de permettre que ce bien soit libre de toute occupation lorsque son adjudication sera requise.

Etant rappelé qu'il n'est pas possible d'être autorisé à assigner à "jour fixe" devant le juge des contentieux de la protection.

En effet, la procédure à jour fixe est codifiée sous les articles 840 et suivants du C.P.C.

L'article 840 du C.P.C. dispose :

*"Dans les litiges relevant de la procédure écrite ordinaire, le président du tribunal peut, en cas d'urgence, autoriser le demandeur, sur sa requête, à assigner le défendeur à jour fixe. Il désigne, s'il y a lieu, la chambre à laquelle l'affaire est distribuée.*

*La requête doit exposer les motifs de l'urgence, contenir les conclusions du demandeur et viser les pièces justificatives.*

*Copie de la requête et des pièces doit être remise au président pour être versée au dossier du tribunal"*

La procédure écrite ordinaire est celle où le ministère d'Avocat est obligatoire.

Or, devant le Juge des contentieux de la protection, le Ministère d'Avocat n'est pas obligatoire et la procédure est orale.

Dès lors, l'urgence présidant à la demande de la requérante es qualité d'être autorisée à assigner en référé d'heure à heure est caractérisée.

Etant rappelé à cet égard que l'article 485 du C.P.C dispose :

*"La demande est portée par voie d'assignation à une audience tenue à cet effet aux jour et heure habituels des référés.*

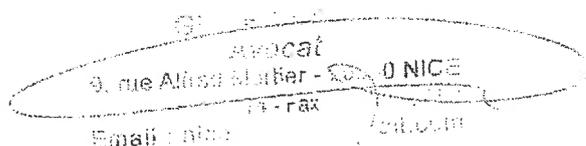
*Si, néanmoins, le cas requiert célérité, le juge des référés peut permettre d'assigner, à heure indiquée, même les jours fériés ou chômés".*

C'est pourquoi, Monsieur le juge des référés, la requérante requiert qu'il vous plaide de bien vouloir l'autoriser à assigner d'heure à heure :

- **Madame Ibisssem DJERRI**, née le 29 décembre 1990 à ANNABA (Algérie), demeurant, "L'Aldébaran", 4 Rue du Parc -- 06000 NICE
- **Monsieur Hakim BOUTCHOUNA**, demeurant, "L'Aldébaran", 4 Rue du Parc -- 06000 NICE

Afin qu'il soit statué sur les mérites de l'assignation annexée à la présente requête.

Fait à NICE, le 13 janvier 2025

  
 avocat  
 9, rue Alfred Maffier - 06000 NICE  
 Email : nico@boulouin.com

Pièces annexés :

- **Projet d'assignation en référé et :**
  1. Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix en Provence en date du en date du 1<sup>er</sup> avril 2021 ;
  2. Etat hypothécaire biens propriété de la Société PETITES LOCATIONS ;
  3. Ordonnance Juge Commissaire en date du 6 novembre 2024 ;
  4. Email greffe JEX immobilier T.J. NICE ;
  5. P.V. de constat de Maître BRUNEAU en date du 6 janvier 2025 ;
  6. Ordonnance Juge Commissaire en date du 16 mars 2022 ;
  7. Bail en date du 1<sup>er</sup> juin 2022 consenti par Monsieur ROCCETTI sur un bien propriété de la Société PETITES LOCATIONS sis 76 Chemin du Vallon de Barla à NICE
  8. Jugement du Tribunal de Commerce de NICE du 24 mai 2022 ;
  9. Ordonnance Juge Commissaire en date du 4 décembre 2024.

PREMIERE EXPEDITION ( 462 )

Réf:307 925 // BB  
Acte 25 . 1021 ( ASA )

**PROCES VERBAL DE SIGNIFICATION**

Le JEUDI SEIZE JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ

lors de la signification de la copie du présent acte à :

**Madame DJERRI Ibtissem**  
Né(e) le 29/12/1990 à ANNABA (ALGERIE)  
L'Aidébaran 4 avenue du Parc RDC face escalier 06100 NICE

Le copie du présent acte a été déposée à l'étude.  
N'ayant pu, lors de mon passage, avoir aucune indication sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, ces circonstances rendant impossible la remise à personne ou à une personne présente acceptant de recevoir la copie de l'acte, pour les motifs ci-après : Le Destinataire est absent En l'absence du destinataire et vérifications faites que le destinataire est domicilié à l'adresse indiquée suivant les éléments ci-après :  
Le domicile de la personne requise est connu de l'étude, car confirmée par la personne requise au Commissaire de justice lors de sa dernière récente visite.  
Le domicile est connu car confirmé par personne requise à commissaire de justice

*Conformément à l'article 656 du C.P.C., la copie du présent acte est conservée à l'étude pendant 3 mois sous enveloppe fermée, ne portant que l'indication des noms et adresse du destinataire de l'acte, et le cachet de l'huissier apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage daté de ce jour, mentionnant la remise de la copie, la nature de l'acte, le nom du requérant, ainsi que le nom de la personne ayant reçu la copie de l'acte, a été laissé au domicile ou à la résidence du destinataire. La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C. a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification le 16/01/2025.*

**PROCES VERBAL DE SIGNIFICATION**

Le JEUDI SEIZE JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ

lors de la signification de la copie du présent acte à :

**Monsieur BOUTCHOUNA Hakim**  
L'Aidébaran 4 avenue du Parc RDC face escalier 06100 NICE

Le copie du présent acte a été déposée à l'étude.  
N'ayant pu, lors de mon passage, avoir aucune indication sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, ces circonstances rendant impossible la remise à personne ou à une personne présente acceptant de recevoir la copie de l'acte, pour les motifs ci-après : Le Destinataire est absent En l'absence du destinataire et vérifications faites que le destinataire est domicilié à l'adresse indiquée suivant les éléments ci-après :  
Le domicile de la personne requise est connu de l'étude, car confirmé par Madame DJERRI Ibtissem lors d'une précédente et récente visite du Commissaire de justice.

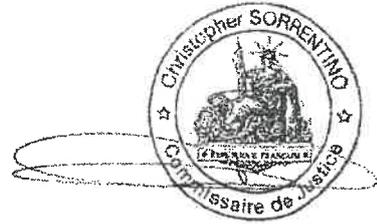
*Conformément à l'article 656 du C.P.C., la copie du présent acte est conservée à l'étude pendant 3 mois sous enveloppe fermée, ne portant que l'indication des noms et adresse du destinataire de l'acte, et le cachet de l'huissier apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage daté de ce jour, mentionnant la remise de la copie, la nature de l'acte, le nom du requérant, ainsi que le nom de la personne ayant reçu la copie de l'acte, a été laissé au domicile ou à la résidence du destinataire. La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C. a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification le 16/01/2025.*

La copie de cet acte comporte 181 Feuilles

**COUT définitif détaillé de l'ACTE**

Cet acte a été remis par Clerc assermenté, suivant les déclarations, qui lui ont été faites. Je vise, conformément à la Loi, les mentions relatives à la signification.

DETAIL DU COUT DE L'ACTE	
Emolument a.R444-3 C. Com	180,36
Frais de déplacement a.A444-48	9,40
Total Hors-Taxes	189,76
TVA au taux de 20,00 %	37,95
Affranchissement	5,56
<b>COUT D'ACTE TOTAL T.T.C.</b>	<b>233,27</b>



**Christopher SORRENTINO**

COUR D'APPEL D'AIX EN PROVENCE  
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NICE

Service de proximité

ORDONNANCE DE REFERE  
du 04 Février 2025

EXTRAITS DES MINUTES  
DU GREFFE DU TRIBUNAL  
JUDICIAIRE DE NICE (A.M)

Minute n° 144/25R

S.C.P. BTSG<sup>2</sup> c/ DJERRI, BOUTCHOUNA

DU 04 Février 2025

N° RG 25/00360 - N° Portalis DBWR-W-B7J-QGRB

**DEMANDERESSE:**

**S.C.P. BTSG<sup>2</sup>**

en son établissement secondaire 51 rue Maréchal Joffre 06000  
NICE

prise en la personne de son représentant légal en exercice Me  
Denis GASNIER, es-qualités de liquidateur judiciaire de l'EURL  
PETITES LOCATIONS dont le siège social est sis 28 rue Philippe  
Andréani 06100 NICE

représentée par Me Gilles BROCA, avocat au barreau de NICE

**DEFENDEURS:**

**Madame Ibtissem DJERRI**

née le 29 Décembre 1990 à ANNABA (ALGERIE)

4 rue du Parc

L'Aldébaran

06100 NICE

non comparante, ni représentée

**Monsieur Hakim BOUTCHOUNA**

4 rue du Parc

L'Aldébaran

06100 NICE

non comparant, ni représenté

**COMPOSITION DE LA JURIDICTION:**

Lors des débats et du délibéré :

**JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION :**

Madame Anne-Christine HERRY-VERNIMONT, Première  
Vice-Présidente au Tribunal judiciaire de Nice, assistée lors des  
débats par Monsieur Amédée TOUKO-TOMTA, Greffier et lors de  
la mise à disposition par Mme Magali MARTINEZ, Greffier qui a  
signé la minute avec la présidente

copie certifiée conforme  
à Me BROCA (LRAR)  
à Mme DJERRI (LRAR)  
à M. BOUTCHOUNA (LRAR)

Le 04/02/25

**DEBATS :** A l'audience publique du 27 Janvier 2025, l'affaire a été  
mise en délibéré, les parties ont été avisées que la décision sera  
rendue par mise à disposition au greffe le **04 Février 2025**

**DECISION :** ordonnance réputée contradictoire rendue en premier  
ressort et par mise à disposition au greffe le 04 Février 2025

## EXPOSE DU LITIGE

L'EURL PETITES LOCATIONS est propriétaire de divers biens et droits immobiliers situés sur la commune de NICE dont un appartement et une cave sis au sein de l'immeuble L'Aldébaran, 4 rue du Parc (06100 NICE).

La Cour d'appel d'Aix en Provence a, selon arrêt du 1<sup>er</sup> avril 2021, prononcé la liquidation judiciaire de la société PETITES LOCATIONS dont l'objet portait sur l'activité d'acquisition et de gestion d'immeubles et désigné la SCP BTSG<sup>2</sup> en qualité de liquidateur judiciaire.

Selon ordonnance du 06 novembre 2024, le juge commissaire du tribunal de commerce de NICE désigné à la procédure collective de l'EURL PETITES LOCATIONS a ordonné la vente aux enchères publiques d'un certain nombre de biens immobiliers dont celle-ci est propriétaire en particulier celui sis à NICE, 4 rue du Parc. Cette décision a été publiée au Service de la Publicité Foncière le 17 décembre 2024, Vol 2024 S 224.

Les diligences de l'article R 642-29-1 du code de commerce ont été engagées et la date prévisible de l'audience d'adjudication fixée au 15 mai 2025.

Un jugement du tribunal de commerce de NICE en date du 24 mai 2022 a fait notamment interdiction à Monsieur Frédéric ROCSETTI, ancien gérant de l'EURL PETITES LOCATIONS, de diriger, gérer, administrer, contrôler directement ou indirectement, toute entreprise commerciale et ce pendant une durée de cinq ans et dit que ces condamnations sont assorties de l'exécution provisoire.

Or, selon un procès-verbal de description dressé le 06 janvier 2025, Maître Eric BRUNEAU, commissaire de justice à NICE, mandaté par la requérante, s'est déplacé ce jour à 16h35 sur les lieux de situation de l'immeuble au sein de la copropriété sise L'Aldébaran, 4 rue du Parc (06100 NICE) dont l'appartement et la cave de la société PETITES LOCATIONS font partie, au rez de chaussée, côté gauche du hall d'entrée, face à l'escalier. Le commissaire de justice a indiqué se diriger vers cet appartement duquel provenait du bruit et a rencontré Madame Ibtissem DJERRI née le 29 décembre 1990 qui a présenté son permis de conduire pour justifier de son identité.

Elle a déclaré avoir emménagé avec son compagnon Monsieur Hakim BOUCHTOUNA depuis le 04 janvier 2025 après avoir reçu les clés du logement par Monsieur Frédéric ROCSETTI et pour l'occupation de laquelle elle doit régler la somme de 1 000,00 euros par mois, qu'elle n'a pour le moment pas versé, précisant ne pas avoir de bail et ne pas louer la cave.

Selon requête du 13 janvier 2025, la SCP BTSG<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Denis GASNIER a, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS a saisi le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de NICE aux fins d'être autorisée à assigner en référé d'heure à heure les occupants de l'appartement sur le fondement de l'article 837 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile afin de renvoyer l'affaire au fond à une audience à très bref délai en présentant les demandes suivantes, dire inopposable à la SCP BTSG<sup>2</sup> en sa qualité de liquidateur judiciaire de l'EURL PETITES LOCATIONS le bail verbal consenti sans son concours à Madame Ibtissem DJERRI et Monsieur Hakim BOUTCHOUNA, les condamner in solidum à une indemnité d'occupation mensuelle de 1 000,00 euros à compter de la signification de l'assignation et jusqu'à leur départ définitif, ordonner leur expulsion des lieux loués ainsi que celle de tous occupants de leur chef, enfin, les condamner in solidum à leur régler une somme de 1 000,00 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance sur le fondement de l'article 696 de ce même code.

Par ordonnance n°de minute 25/04 du 13 janvier 2025, Madame la première vice-présidente statuant en qualité de juge des contentieux de la protection a, en vertu de l'article 485 alinéa 2 du code de procédure civile, fait droit à la requête de la SCP BTSG<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS et l'a autorisé à faire assigner à Madame Ibtissem DJERRI et Monsieur Hakim BOUTCHOUNA à l'audience des référés du lundi 27 janvier 2025 à 10h30, précisant que l'assignation devra être délivrée avant le jeudi 16 janvier 2025 à 12 heures.

C'est ainsi que par acte d'huissier en date du 16 janvier 2025 à 10 h 45 et 10 h 47, auquel il y a lieu de se reporter pour l'exposé de l'intégralité de ses demandes et moyens, la SCP BTSG<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Denis GASNIER a, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS fait assigner à Madame Ibtissem DJERRI et Monsieur

Hakim BOUTCHOUNA, en référé devant le juge du contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de NICE, pôle de la proximité, à l'audience du 27 janvier 2025 à 10h30 aux fins au visa des dispositions de l'article 837 alinéa 1<sup>er</sup> du code de procédure civile, de renvoyer l'affaire à une audience tenue par le juge des contentieux de la protection au fond à très bref délai en vue de statuer sur ses demandes émises es qualités à l'encontre des défendeurs sur le fondement des articles L 641-9 alinéa 1<sup>er</sup> du code de commerce et 1240 du code civil et :

-constater que le « bail » consenti par Monsieur Frédéric ROCSETTI à ces derniers portant sur les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis à NICE 06100, rez de chaussée L'Aldébaran, 4 rue du Parc l'a été par une personne qui ne disposait d'aucun droit ni titre et sans son concours es qualités,

-déclarer ledit bail inopposable à son égard es qualités,

En tout état de cause,

-condamner in solidum Madame Ibtissem DJERRI et Monsieur Hakim BOUTCHOUNA à lui régler es qualités une indemnité d'occupation mensuelle de 1 000,00 euros à compter de la signification de l'assignation et jusqu'à leur départ définitif des lieux et celui de tous occupants de leur chef,

-ordonner l'expulsion de Madame Ibtissem DJERRI et Monsieur Hakim BOUTCHOUNA, ainsi que celle de tous occupants de leur chef des biens qu'ils occupent, à savoir un appartement dépendant d'un ensemble immobilier sis à NICE 06100, L'Aldébaran, rez de chaussée, 4 rue du Parc (06100 NICE).

-condamner in solidum Madame Ibtissem DJERRI et Monsieur Hakim BOUTCHOUNA à lui payer es qualités une somme de 1 000,00 euros au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

Vu les articles 446-2 et 455 du code de procédure civile,

A l'audience du 27 janvier 2025, la SCP BTSG<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS représentée par son conseil, Maître BROCA a maintenu ses prétentions et moyens développés dans son assignation et confirmé sa demande de recourir à la voie de la passerelle du dossier au fond.

Madame Ibtissem DJERRI et Monsieur Hakim BOUTCHOUNA n'ont pas comparu à l'audience, ni personne pour eux, bien que régulièrement assignés par remise de l'acte à l'étude du commissaire de justice instrumentaire.

Le délibéré a été fixé au 04 février 2025.

### MOTIFS DE LA DECISION

En application des dispositions de l'article 837 du code de procédure civile, à la demande de l'une des parties et si l'urgence le justifie, le juge des contentieux de la protection saisi en référé peut renvoyer l'affaire à une audience dont il fixe la date pour qu'il soit statué au fond.

Il veille à ce que le défendeur dispose d'un temps suffisant pour préparer sa défense.

L'ordonnance emporte saisine de la juridiction.

Selon les dispositions de l'article 9 de ce même code, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

En l'espèce, la SCP BTSG<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS représentée par son conseil, Maître BROCA expose au soutien de son action qu'un contrat de bail verbal a été consenti aux défendeurs par le gérant de l'EURL PETITES LOCATIONS, aujourd'hui en liquidation judiciaire sans être titulaire de droits sur un bien d'habitation dont elle est propriétaire et alors que la vente aux enchères de l'immeuble occupé est prévue le 15 mai 2025.

La demande présentée par la requérante fondée notamment sur les révélations consignées dans le procès-verbal dressé par Maître BRUNEAU, commissaire de justice en date du 06 janvier 2025 apparaît parfaitement légitime mais nécessite un débat sur le fond du droit, à savoir la question de l'opposabilité d'un bail d'habitation verbal sur un bien consenti par le gérant d'une société gestionnaire de biens immobiliers et appartenant à cette dernière au mépris d'une liquidation judiciaire et de la désignation d'un liquidateur judiciaire chargé de gérer ses biens et du sort des occupants du logement, objet de ce bail alors qu'une vente aux enchères des biens immobiliers de cette société a été ordonnée par la justice et fixée au 15 mai 2025.

Si la présente affaire présente assurément un caractère d'urgence, elle relève cependant de la connaissance du juge des contentieux de la protection statuant au fond, et sera renvoyée à l'audience civile **du mardi 25 février 2025 à 15 heures 45**.

La présente ordonnance, notifiée par le greffe selon lettre recommandée avec accusé de réception, qui saisit la juridiction de renvoi tient lieu de convocation des parties à cette audience.

Les dépens, les droits et les demandes des parties sont donc réservés jusqu'en fin d'instance.

### PAR CES MOTIFS

Nous, juge des contentieux de la protection statuant en référé, par ordonnance réputée contradictoire, en premier ressort et par mise à disposition au greffe :

Faisons droit à la demande la SCP BTSG<sup>2</sup> prise en la personne de Maître Denis GASNIER, en qualité de liquidateur judiciaire de la société EURL PETITES LOCATIONS,

Renvoyons les parties et la présente affaire devant le juge des contentieux de la protection statuant au fond, à l'audience civile **du mardi 25 février 2025 à 15 heures 45**,

Rappelons que la présente ordonnance, notifiée par le greffe selon lettre recommandée avec accusé de réception, qui saisit la juridiction de renvoi tient lieu de convocation des parties à cette audience,

Réserveons les dépens, les droits et les demandes respectives des parties jusqu'en fin d'instance.

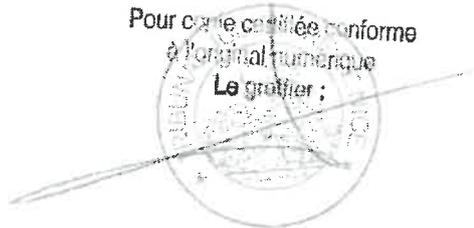
Le Greffier,



Le Juge des contentieux de la protection,



Pour copie certifiée conforme  
à l'original numérique  
Le greffier :



**CONCERNANT LE 3<sup>EME</sup> LOT DE LA VENTE (LOT 35  
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SIS COMMUNE DE  
NICE, 2 PLACE WILSON ET 5 RUE FONCET, AYANT  
SON ENTREE AU 2 ALLEE SANDRO PERTINI  
CADASTRE SECTION LC 67)**

**P.V. DESCRIPTIF EN DATE DU 20 JANVIER 2025**

**DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

**ASSIGNATION EN INOPPOSABILITE DE BAIL**

**ORDONNANCE DE REFERE EN DATE DU 4 FEVRIER 2025  
(PASSERELLE A L'AUDIENCE DE FOND DU 25 FEVRIER 2025  
A 15H45)**

**Société par Actions Simplifiée**  
**Christopher SORRENTINO – Eric BRUNEAU**  
**Commissaires de Justice - Huissiers de Justice Associés**  
*Successseurs de la SCP Bernard LILAMAND – Didier TOSELLO*

**Adriana ROCHE**  
**Commissaire de Justice - Huissier de Justice Salarié**

**5, Rue de La Liberté – BP 1269**  
**06005 NICE CEDEX 1**  
 Tél : 04.97.03.11.30 – Fax : 04.93.82.34.02  
 E.Mail : [info@pacajustice.fr](mailto:info@pacajustice.fr)  
 Site Internet : [www.huissiersjustice-nice.com](http://www.huissiersjustice-nice.com)

**EXPEDITION**

**REF : 307 833**

**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

- - - - -

**Le LUNDI VINGT JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ**

**A LA REQUETE DE :**

✚ **La SCP BTSG<sup>2</sup>**, prise en son établissement secondaire situé 51 rue du Maréchal Joffre 06000 NICE, représenté par son gérant en exercice y domicilié en cette qualité audit siège,

Es qualité de liquidateur judiciaire de la SARL PETITES LOCATIONS, désigné à cette fonction par jugement en date du 6 mars 2020, rendu par le Tribunal de Commerce de NICE.

**Il m'a été déclaré :**

La société PETITES LOCATIONS est propriétaire de plusieurs biens immobiliers.

Ladite société fait l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire suivant jugement rendu par le Tribunal de Commerce de Nice le 06/03/2020.

Une ordonnance rendue par le juge commissaire près le Tribunal de commerce de Nice en date du 06/11/2024 ordonne la vente aux enchères de certains des biens immobiliers dont la société est propriétaire.

L'un des biens immobiliers appartenant à la société PETITES LOCATIONS est situé est situé au sein de la copropriété 2 place Wilson/ 5 rue Foncet – 06000 NICE.

Nous vous requérons à l'effet de dresser le procès-verbal de description conformément aux dispositions de l'article R322-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

C'est pourquoi,

Déférant à cette réquisition,

**Je, Maître Eric BRUNEAU, Commissaire de Justice - Huissier de Justice associé au sein de la Société par Actions Simplifiée Christopher SORRENTINO, Eric BRUNEAU, titulaire d'un office d'huissiers de justice à la résidence de NICE 06000, 5 Rue de la Liberté, soussigné :**

**Certifie m'être transporté ce jour à partir de 13h55 au sein de la copropriété 5 rue Foncet/2 place Wilson (2 allée Sandro Pertini.) – 06000 NICE, à l'effet d'accomplir la mission qui m'a été confiée :**

Là étant, je procède aux constatations suivantes en présence de Monsieur Richard AUDA (société PARMEXPERTS) en charge de réaliser les diagnostics immobiliers :

Je précise que j'ai pris au préalable rendez-vous avec les occupants qui me permettent d'accéder aux lieux.

**1 - GÉNÉRALITÉS**

**A – LOCALISATION**

L'appartement, objet de la présente procédure, est situé au sein de la copropriété 2 place Wilson/ 5 rue Foncet – 06000 NICE.

Il apparaît que l'entrée permettant d'accéder à l'appartement est située au 2 allée Sandro Pertini.

L'immeuble est cadastré section LC 67. Il a fait l'objet d'un cahier des charges publié au 1<sup>e</sup> bureau des hypothèques de Nice et d'un état descriptif de division publiés le 6 juin 1961.

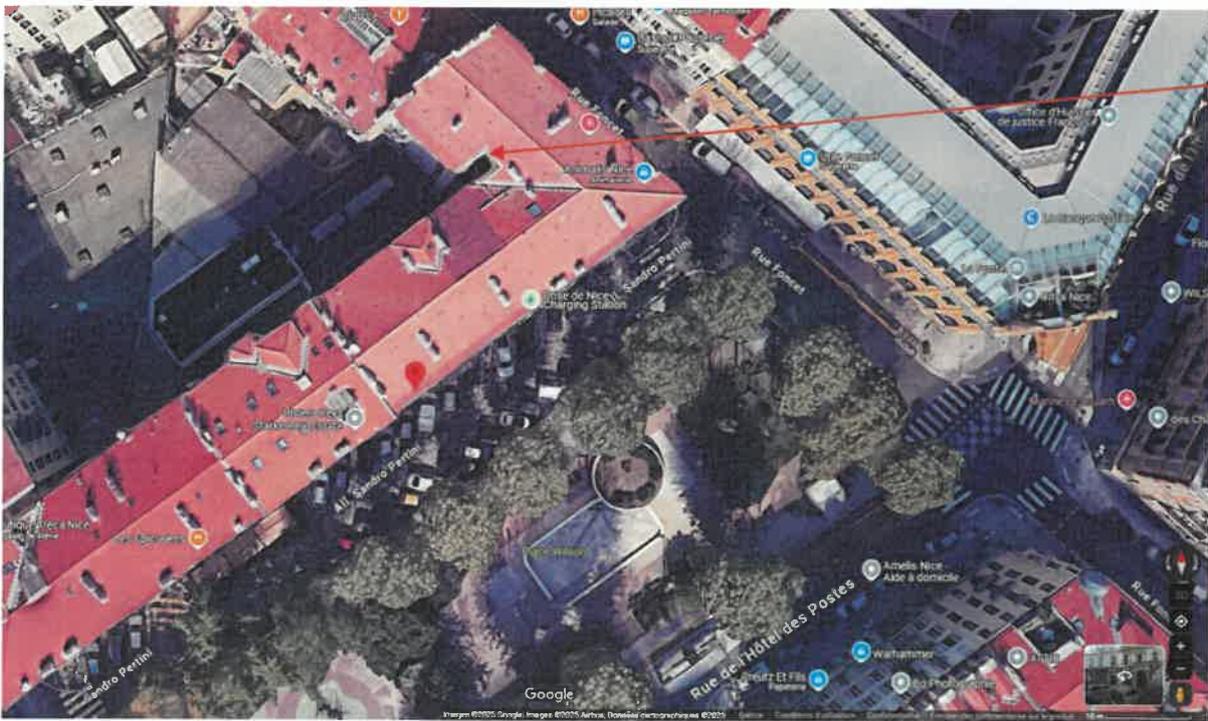
L'environnement est urbain. Le voisinage est constitué d'immeubles d'habitations collectives.

L'immeuble se situe à proximité de toutes commodités. Il dispose d'un ascenseur. Il n'est pas gardienné.

Le bien immobilier, objet de la présente procédure, est situé au 5<sup>e</sup> étage. Il est décrit comme suit au service de la publicité foncière :

- Le lot 35 : un studio au 5<sup>e</sup> étage

L'appartement est en retrait par rapport à l'allée carrossable. Il est calme. Il bénéficie d'une exposition à l'Ouest.



# 2 WILSON 5 FONCET

 Numéro d'immatriculation: **AA1419582**

## Informations

**Adresse de référence**  
2 pl Wilson 06000 Nice

### Représentant légal

**Représentant :**  
AGENCE DU PORT syndic professionnel  
**SIRET :**  
40253243600035, NICE  
**Mandat :**  
Exerce "un mandat de syndic"

### Identification de la copropriété

Date du règlement de la copropriété :  
30/04/1985  
Nombre total de lots :  
**32**  
Lots principaux (habitations / commerces / bureaux) :  
**30**  
Lots d'habitation :  
**2**  
Lots de stationnements / garage :  
**0**  
Type de syndicat de copropriétaires :  
principal ou unique  
Nombre ASL / AFUL / Union de syndicat :  
0 / 0 / 0  
Syndicat coopératif :  
non  
Résidence service :  
non

Dernière modification réalisée le : 21/03/2024



## B – ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ET OCCUPATION

Le bien immobilier appartient à la SARL PETITES LOCATIONS. Ladite société fait actuellement l'objet d'une procédure de liquidation judiciaire.

Il est apparu lors de mes investigations que l'appartement est actuellement **occupé** par Monsieur Hakim SAID YOUSOUF, né le 30 octobre 1987, et Madame ABDALLAH épouse MADJID ANSUBATI, née le 12 mars 1989. Les occupants n'ont pas d'enfant.

*Ils m'ont déclaré occuper les lieux depuis novembre 2024. Ils me déclarent que Monsieur Federico ROCCETTI (associé de la société PETITES LOCATIONS) leur a donné les clés, mais ne leur a pas signé de bail à ce jour.*

*Les occupants m'ont déclaré que l'appartement était vide de tout bien mobilier hormis un téléviseur.*

*L'occupante me déclare que le loyer consenti s'élève à la somme de 750 euros mensuels.*

## C – SYNDIC ET CHARGES

Le Syndic de l'immeuble est l'AGENCE DU PORT, située 28 boulevard Stalingrad – 06300 NICE.

Il m'a été déclaré que les charges trimestrielles s'élevaient à la somme de 187 euros environ.

J'annexerai au présent procès-verbal de description le dernier procès-verbal d'assemblée générale daté du 14 mars 2024.

## D – CHAUFFAGE ET RÉSEAUX

Le chauffage est individuel par des convecteurs électriques.

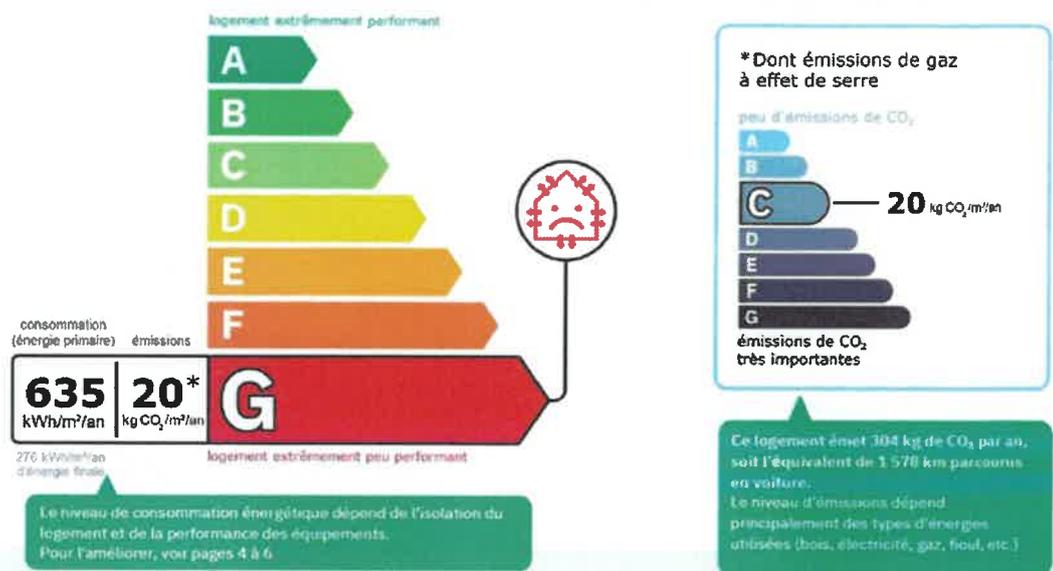
L'eau chaude sanitaire est individuelle, par un cumulus installé au sein de la cuisine.

L'immeuble est raccordé au réseau de fibre Internet.

Aucun équipement fonctionnant au gaz n'est présent au sein de l'appartement.

Le DPE, extrait du rapport dressé par la société PARMEXPERTS, fait état d'un indice de performance **classé G, ne permettant pas la mise en location de l'appartement sans réalisation de travaux.**

### Performance énergétique et climatique



### 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 **770 €** et **1 070 €** par an

## 2 – DESCRIPTION

L'appartement est accessible par le couloir situé à gauche en montant, au 5<sup>e</sup> étage, première porte à gauche. La porte palière est équipée d'une serrure électronique.



L'appartement est composé comme suit :

- Une pièce principale avec placard,
- Une cuisine,
- Une salle de douche avec WC.

J'insère ci-dessous le tableau récapitulatif des surfaces ainsi qu'un plan extrait du rapport dressé par la société PARMEXPERTS.

Il ressort de ce rapport que l'appartement a une surface Loi Carrez de 14.53 m<sup>2</sup> et une surface totale de 15.48 m<sup>2</sup>.

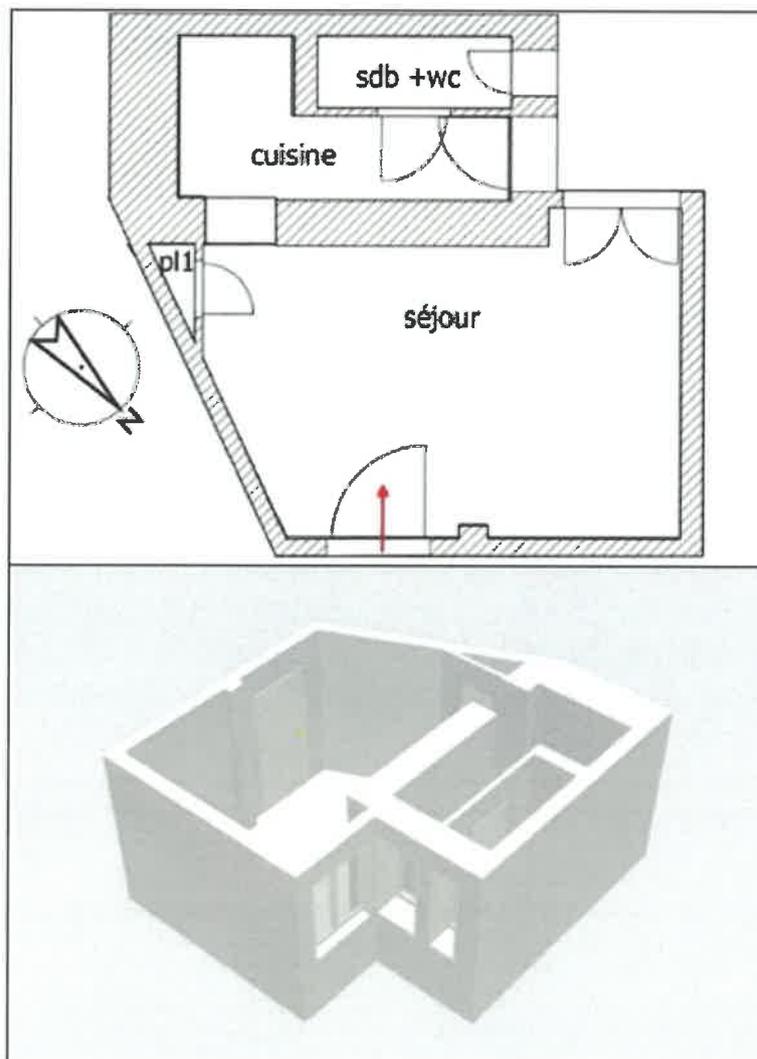
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
5ème étage - Séjour	10,55	10,55	
5ème étage - Cuisine	2,84	3,09	
5ème étage - Placard	0	0,7	
5ème étage - Salle d'eau + Wc	1,14	1,14	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 14,53 m<sup>2</sup> (quatorze mètres carrés cinquante-trois)**

**Surface au sol totale : 15,48 m<sup>2</sup> (quinze mètres carrés quarante-huit)**



### Pièce principale :

Le sol est carrelé. De grands carreaux de carrelage blanc sont installés.

Les murs sont revêtus de papier peint peint.

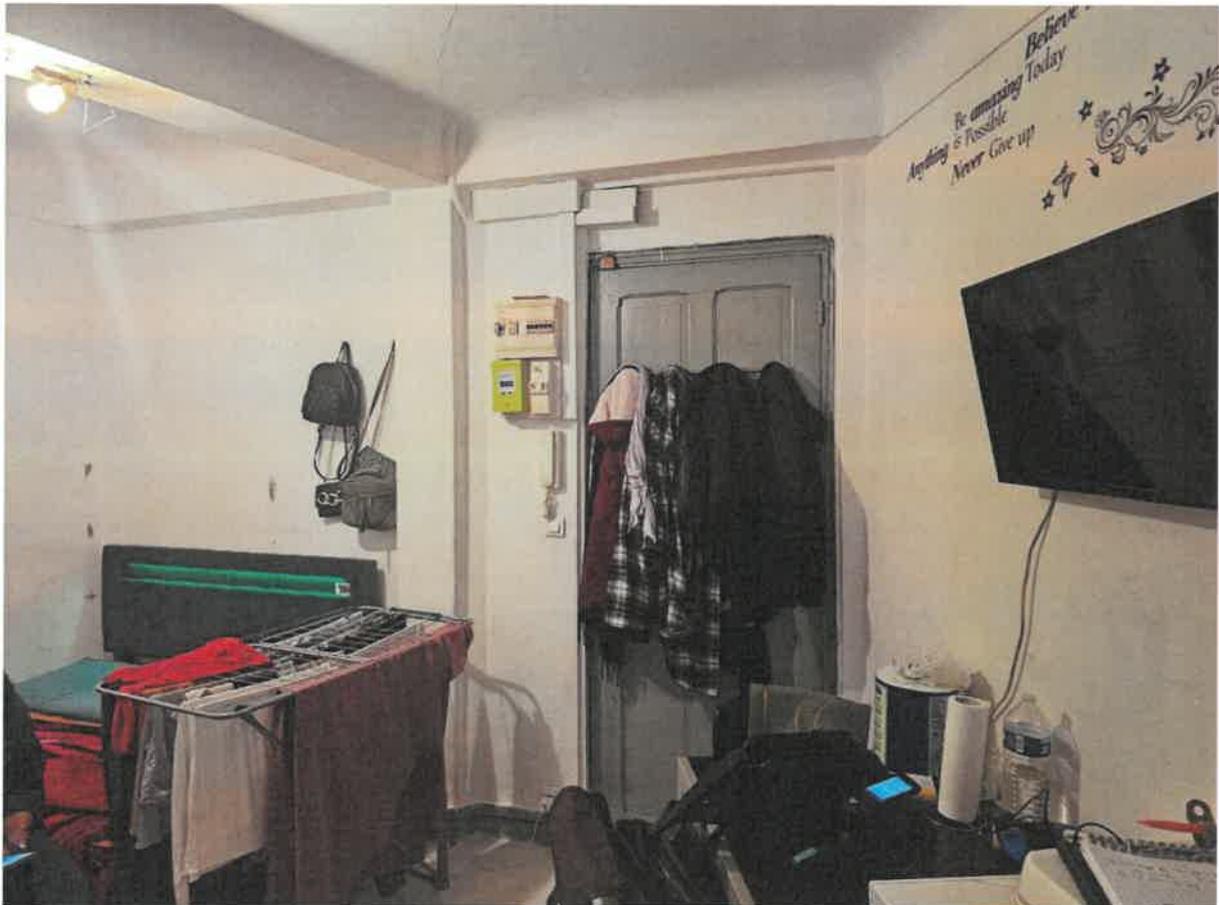
Le plafond est constitué de plâtre lisse peint en blanc. L'ensemble est à l'état d'usage.

La pièce dispose d'un placard à quatre vantaux battants, aménagé au sein du mur situé à gauche de la porte d'accès à la cuisine.

Un convecteur électrique est installé sur le mur d'allège de la fenêtre.

La pièce bénéficie d'une fenêtre à deux vantaux battants surplombant la cour intérieure de l'immeuble. La baie est équipée de simple vitrage. Je note qu'un verre est brisé. La crémone est endommagée.

Le tableau électrique ainsi que l'interphone sont installés sur le pan de mur situé du côté droit en entrant.







### Cuisine :

Le sol de la cuisine est carrelé. Les carreaux sont en mauvais état général.

Les murs et le plafond sont constitués de plâtre peint en blanc.

Une crédence constituée de carreaux de carrelage et de carreaux de faïence est installée en périphérie de l'évier.

Il n'y a pas de vantail au niveau de l'ouverture située entre la pièce principale et la cuisine.

Un évier à un bac et un égouttoir en faïence est installé au sein de ce volume.

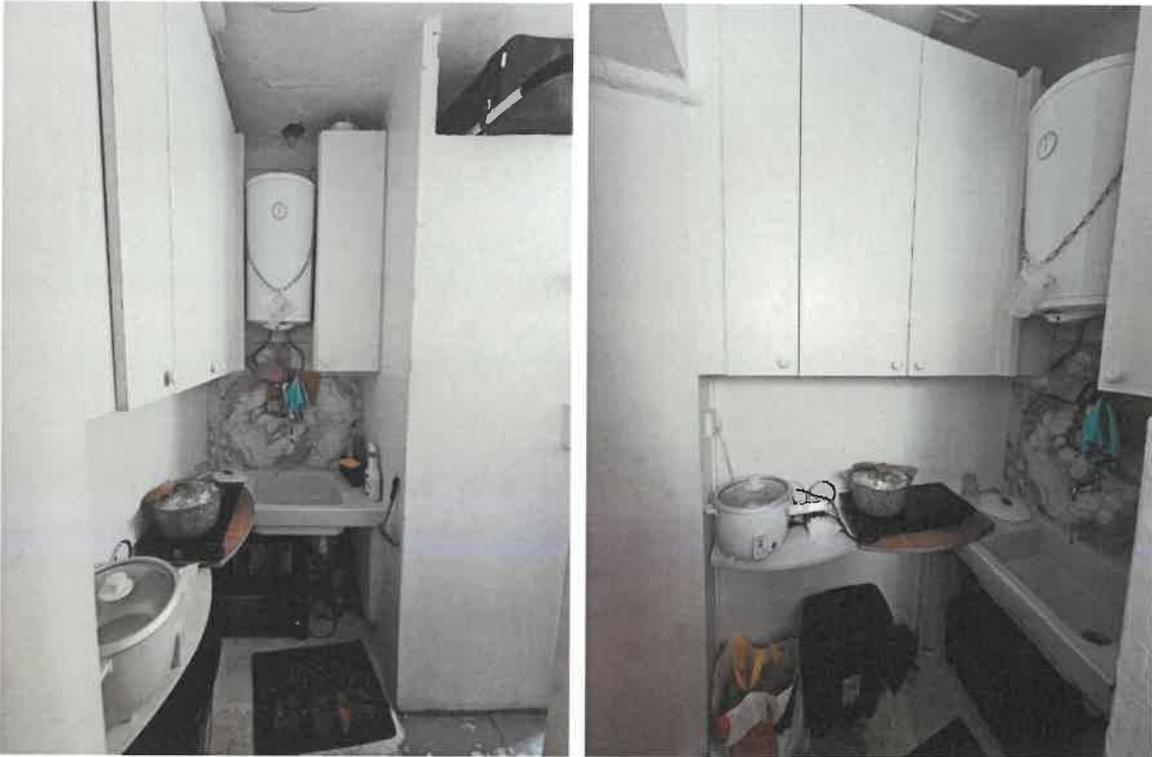
Un mélangeur chromé ainsi qu'un ballon d'eau chaude de 45 litres sont installés en surplomb de l'évier. Le mélangeur est en mauvais état.

Des placards en bois composite sont installés en partie haute de l'espace cuisine.

La pièce bénéficie d'une fenêtre à un vantail battant surplombant la cour intérieure de l'immeuble.

La baie est équipée de simple vitrage. L'un des verres est manquant.





### Salle de douche avec WC :

Cette pièce est accessible depuis la cuisine par une porte vitrée à un vantail battant.

Le sol est carrelé. Le carrelage est en mauvais état.

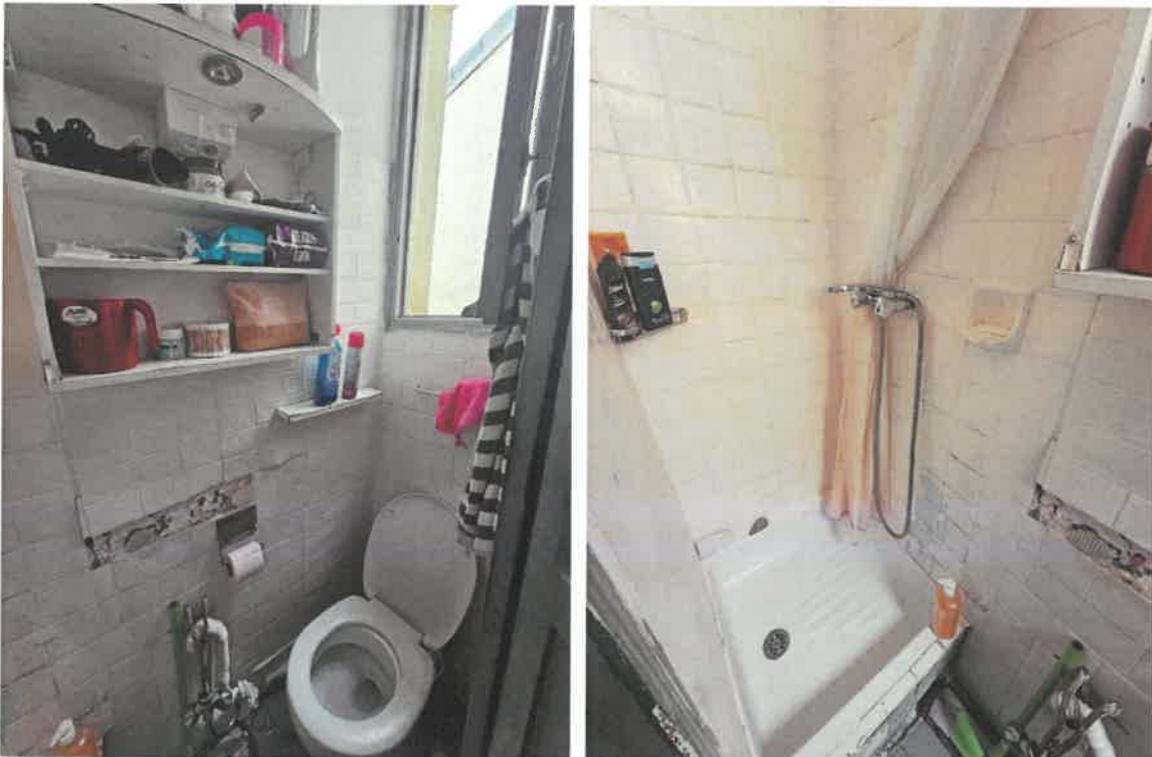
Les murs sont revêtus de carreaux de faïence et de plâtre lisse peint en blanc. Le plafond est constitué de plâtre peint en blanc. L'ensemble est en mauvais état général.

Un receveur de douche en faïence de forme carrée est installé du côté gauche de la pièce. Il est surélevé par rapport au niveau du sol.

Un cabinet de toilette en faïence blanche avec abattant en PVC est installé du côté droit.

Un ancien lave-mains a manifestement été déposé. Le mélangeur demeure fixé au raccordement d'eau, mais il n'y a pas de vasque.

La pièce bénéficie d'une fenêtre à un vantail battant surplombant la cour intérieure. La baie est équipée de simple vitrage.



Des photographies, prises sur place, par mes soins, corroborant mes constatations sont intégrées au présent procès-verbal de description.

Plus rien n'étant à constater à 14h45, j'ai de tout ce que dessus, dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

**COUT : NEUF CENT HUIT EUROS ET 17 Cts.**

Durée sur les lieux : de 13h55 à 14h45 : 50 mn

Durée gestion, administratif, demandes de documents, correspondances e-mail et téléphone, prises de rendez-vous, investigations préalables (forfait) : 1 heure

Transport A/R (forfait): 30 minutes

Rédaction/mise en forme (forfait) :2 heures

Total : 4 heures 20 mn

Article A 444-28 (n° 114)	221.36 €
Article A 444-29 (n° 114)	526.05 €
75.15 € x 7	
Article 18 : Frais de Déplacement	9.40 €
Total H.T.	756.81 €
T.V.A.	151.36 €
<b>TOTAL T.T.C.</b>	<b>908.17 €</b>

**Maître Eric BRUNEAU**  
Commissaire de Justice



**3 – ANNEXES**

- Diagnostics
- PV d'assemblée générale

2 WILSON - 5 FONCET  
2 PLACE WILSON  
5 RUE FONCET  
06000 NICE  
Nice, le jeudi 14 mars 2024

**PROCES-VERBAL  
DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES  
EN DATE DU 14/03/2024**

Les Copropriétaires de l'immeuble 2 WILSON - 5 FONCET 2 PLACE WILSON 5 RUE FONCET 06000 NICE régulièrement convoqués par le Syndic, se sont réunis le jeudi 14 mars 2024 à 14h00, DANS LES BUREAUX DU SYNDIC, 28 BOULEVARD STALINGRAD 06300 NICE

Après vérification des pouvoirs et émargement de la feuille de présence, il est constaté que :

**SONT PRESENTS OU REPRESENTES EN DEBUT DE SEANCE : 15 copropriétaires totalisant ensemble 1545 / 2740 tantièmes.**

**SONT ABSENTS OU NON REPRESENTES EN DEBUT DE SEANCE : 16 copropriétaires totalisant ensemble 1195 / 2740 tantièmes**

*Mr ou Mme ASNAR PAUL ALFRED (65), Mr ou Mme BRILLARD LIONEL (117), Mme DE LATTRE ANNE (175), Mr ou Mme DELPLANCK CHRISTIAN (146), S.C.I. FONCET INVEST P/O Mr ou Mme BARDON BLAISE (64), Mr ou Mme HEMARD JULIEN OU MICHELLE (145), Mr IVALDI JEAN (2), S.C.I. JUSYLEA (57), Mme MACCHI SEVERINE (36), Melle MONTI HELENE (64), E.U.R.L. PETITES LOCATIONS (13), Mr ou Mme PORTUGAIS DANIEL (114), Mr ou Mme REYNOLDS DAVID (65), Mr RIOLS JULIEN (32), Mr RUBERTI FABIANO ET Mlle BIDAINE SYLVIE (30), Mr ou Mme SOULIER PHILIPPE (70),*

La séance est déclarée ouverte et il est passé à l'ordre du jour.

### 01. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

*M.FRANCOIS est élu Président de séance.*

**ONT VOTE POUR : 1545 / 1545**

**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

### 02. ELECTION DU SCRUTATEUR

*MME PAC'CHIONI est élue Scrutatrice.*

**ONT VOTE POUR : 1545 / 1545**

**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

### 03. ELECTION DU SECRETAIRE

*Monsieur HERNANDEZ, représentant la SNC Agence du Port, est élu Secrétaire de séance.*

**ONT VOTE POUR : 1545 / 1545**

**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

### 04. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01.01.2023 AU 31.12.2023

*L'assemblée générale, après avoir examiné les pièces annexées à la convocation et avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic à la date 01 Janvier 2023 au 31 Décembre 2023.*

*Les membres du conseil syndical et vérificateurs aux comptes ont procédé à la vérification des comptes en présence du comptable et du Syndic.*

*Toutefois, il est rappelé que les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire à compter de la date d'envoi de la convocation et le jour ouvré qui précède l'assemblée générale et ce sur rendez-vous.*

**ONT VOTE POUR : 1545 / 1545**

**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

### 05. QUITUS AU SYNDIC

*L'assemblée générale, après avoir délibéré, donne quitus au syndic de sa gestion pour la période du 01 Janvier 2023 au 31 Décembre 2023.*

**ONT VOTE POUR : 1545 / 1545**

**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

### 06. ADAPTATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2024

*L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, décide de réajuster le budget de l'exercice à la somme de 42000 euros.*

*÷ 3000 € en charges ASCENSEUR*

*Le montant du réajustement sera réparti sur les appels provisionnels restant à échoir.*

*Rappel :*

*Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).*

**SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 139 / 1406**

PACCHIONI ROBERT (139),

**ONT VOTE POUR : 1406 / 1406**

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

#### **07. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2025**

*L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le montant du budget de l'exercice à 39000 euros.*

*Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.*

*Rappel :*

*Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).*

**ONT VOTE POUR : 1545 / 1545**

**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

#### **08. DESIGNATION DU SYNDIC SNC AGENCE DU PORT SELON CONTRAT JOINT**

*L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne le cabinet SNC Agence du Port en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter de la présente assemblée, jusqu'au 30.09.2025.*

*L'assemblée générale désigne le Président de Séance pour la signature du contrat de syndic.*

**ONT VOTE POUR : 1545 / 2740**

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

#### **09. DESIGNATION DE MME HENRY EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

*Information : Compte tenu du vote par correspondance, il est désormais impératif que les copropriétaires qui souhaitent présenter leur candidature au Conseil Syndical se manifestent par mail en demandant un accusé de réception auprès du syndic. En ce qui concerne les membres précédemment élus, leur candidature sera automatiquement portée à l'ordre du jour sauf avis contraire.*

*L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne MME. HENRY en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2024.*

**ONT VOTE POUR : 1545 / 2740**

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

#### **10. DESIGNATION DE M. MANGOT EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

*L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne M. MANGOT en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2024.*

**ONT VOTE POUR : 1545 / 2740**

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

#### **11. DESIGNATION DE MME PACCHIONI EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

*L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne Mme PACCHIONI en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2024.*

**ONT VOTE POUR : 1545 / 2740**

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

#### **12. DESIGNATION DE M. DE FRANCONY EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

*L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne M. DE FRANCONY en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2024.*

**ONT VOTE POUR : 1545 / 2740**

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

#### **13. DESIGNATION DE M. FRANCOIS EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

*L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne M. FRANCOIS en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2024.*

**ONT VOTE POUR : 1545 / 2740**

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

#### **14. DESIGNATION DE M. CACCIARDI EN QUALITE DE MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL**

*L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne M. CACCIARDI en qualité de membre du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31.12.2024.*

**ONT VOTE POUR : 1545 / 2740**

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

### **15. TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE PORTE COUPE-FEU POUR LE LOCAL VIDE-ORDURES DU 2 PLACE WILSON SELON DEVIS NISSA RENOVATION**

*L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de mise en place d'une porte coupe-feu pour le local vide-ordures côté 2 PLACE WILSON selon le descriptif joint à la convocation et retient le devis de NISSA RENOVATION de 1738 € TTC*

*L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic comme suit : 3% HT sur le montant des travaux conformément aux dispositions de la LOI dite MOLLE du 25.03.2009*

*L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES BATIMENT 2 WILSON , aux appels de provisions exigibles comme suit :*

*Le 01.04.2024 pour 100 %,*

*L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.*

*Rappel des textes :*

*Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité .*

*Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux .*

**SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 27 / 1203**

ADO (27),

**ONT VOTE CONTRE : 2 copropriétaires totalisant 92 / 1203**

BOULAT RENEE (29), CACHET Isabelle & Christine (63),

**ONT VOTE POUR : 1111 / 1203**

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

### **16. TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE PORTE COUPE-FEU POUR LE LOCAL VIDE-ORDURES DU 2 PLACE WILSON SELON DEVIS PACA SERRURES**

*L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de mise en place d'une porte coupe-feu pour le local vide-ordures côté 2 PLACE WILSON selon le descriptif joint à la convocation et retient le devis de PACA SERRURES de 1691,80 € TTC*

*L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic comme suit : 3% HT sur le montant des travaux conformément aux dispositions de la LOI dite MOLLE du 25.03.2009*

*L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES BATIMENT 2 WILSON , aux appels de provisions exigibles comme suit :*

*Le 01.04.2024 pour 100 %.*

*L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.*

*Rappel des textes :*

*Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité .*

*Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux .*

*L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.*

**SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 27 / 1203**  
ADO (27),  
**ONT VOTE CONTRE : 10 copropriétaires totalisant 859 / 1203**  
**ONT VOTE POUR : 344 / 1203**  
BOULAT RENEE (29), CACHET Isabelle & Christine (63), UMR SELECT RETAIL (252).  
**Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

**17. TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE PORTE COUPE-FEU POUR LE LOCAL VIDE-ORDURES DU 5 RUE FONCET SELON DEVIS NISSA RENOVATION**

*L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de mise en place d'une porte coupe-feu pour le local vide-ordures côté 5 RUE FONCET selon le descriptif joint à la convocation et retient le devis de NISSA RENOVATION de 1320 € TTC*

*L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic comme suit : 3% HT sur le montant des travaux conformément aux dispositions de la LOI dite MOLLE du 25.03.2009.*

*L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES BATIMENT 5 RUE FONCET , aux appels de provisions exigibles comme suit :*

*Le 01.04.2024 pour 100 %,*

*L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.*

*Rappel des textes :*

*Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité .*

*Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux .*

**ONT VOTE POUR : 315 / 315**  
**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

**18. TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UNE PORTE COUPE-FEU POUR LE LOCAL VIDE-ORDURES DU 5 RUE FONCET SELON DEVIS PACA SERRURES**

*L'Assemblée Générale décide de l'exécution des travaux de mise en place d'une porte coupe-feu pour le local vide-ordures côté 5 RUE FONCET selon le descriptif joint à la convocation et retient le devis de PACA SERRURES de 1691,80 € TTC*

*L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic comme suit : 3% HT sur le montant des travaux conformément aux dispositions de la LOI dite MOLLE du 25.03.2009.*

*L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES BATIMENT 5 RUE FONCET, aux appels de provisions exigibles comme suit :*

*Le 01.04.2024 pour 100 %,*

*L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.*

*Rappel des textes :*

*Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité .*

*Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux .*

**ONT VOTE CONTRE : 3 copropriétaires totalisant 315 / 315**

**Résolution REJETEE à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

**19. DECISION A PRENDRE QUANT AU PRINCIPE DES TRAVAUX DE REFECTION DU PARLOPHONE COTE 2 PLACE WILSON AVEC REMPLACEMENT OBLIGATOIRE DES COMBINES PRIVATIFS**

*Pièces jointes :*

- Devis CANB (platine à boutons) de 3194,58 € TTC,
- Devis CANB (platine à défilement) de 2894,35 € TTC,
- Devis SUDANTEN'ELEC de 723,36 € TTC,
- Devis SUDANTEN'ELEC (platine vidéophone) de 2519,84 € TTC.

*L'Assemblée Générale décide du principe de l'exécution des travaux de réfection du parlophone côté 2 PLACE WILSON avec remplacement obligatoire des combinés privatifs selon le descriptif joint à la convocation.*

**ONT VOTE CONTRE : 2 copropriétaires totalisant 2 / 11**

**BOULAT RENEE (1), CACHET Isabelle & Christine (1),**

**ONT VOTE POUR : 9 / 11**

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

**20. MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE POUR LES TRAVAUX DE REFECTION DU PARLOPHONE COTE 2 PLACE WILSON AVEC REMPLACEMENT OBLIGATOIRE DES COMBINES PRIVATIFS**

*L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise pour les travaux de réfection du parlophone côté 2 PLACE WILSON avec remplacement obligatoire des combinés privatifs, dans le cadre d'un budget maximal de 3200 € TTC.*

*L'entreprise SUD ANTENNE est choisie par le conseil syndical en séance.*

*L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic comme suit : 3% HT sur le montant des travaux conformément aux dispositions de la LOI dite MOLLE du 25.03.2009*

*L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES PARLOPHONE WILSON , aux appels de provisions exigibles comme suit :*

*Le 01.04.2024 pour 100 %,*

*Rappel des textes :*

*Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : À l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot : [...] 2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité .*

*Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux .*

**SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 1 / 19**

BOULAT RENEE (1).

**ONT VOTE CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 1 / 19**

CACHET Isabelle & Christine (1).

**ONT VOTE POUR : 9 / 19**

ADO (1), ARNAVIELHE SYLVAIN (1), CACCIARDI JEAN-CLAUDE (1), DAMY FRANCOIS-XAVIER (1), DE FRANCONY ANDRE (1), FRANCOIS - SCHMIDT JEAN-CLAUDE / ALBAN (1), FRANCOIS - SCHMIDT JEAN-CLAUDE/ALBAN/BARBARA (1), FRANCOIS JEAN-CLAUDE (1), PACCHIONI ROBERT (1),

**Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.**

**SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 1 / 10**

BOULAT RENEE (1),

**ONT VOTE CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 1 / 10**

CACHET Isabelle & Christine (1).

**ONT VOTE POUR : 9 / 10**

**Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

## **21. AUTORISATION DE TRAVAUX A MME LHOTE (INDIVISION CACHET) POUR LA POSE D'UNE CLIMATISATION PRIVATIVE COTE COUR**

*L'Assemblée Générale autorise Mme LHOTE (Indivision CACHET) à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux de pose d'une climatisation privative côté cour selon le descriptif joint et affectant les parties communes et/ou modifiant l'aspect extérieur de la copropriété qui devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserve de :*

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais.
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

*Mme LHOTE restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.*

**ONT VOTE CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 27 / 2740**

ADO (27),

**ONT VOTE POUR : 1518 / 2740**

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

## **22. A LA DEMANDE DE M. DE FRANCONY, DECISION A PRENDRE QUANT A L'ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE AMIABLE OU CONTENTIEUSE POUR OBLIGER EDF OU ENEDIS A REPARER LE BOITIER ELECTRIQUE QUI EST EN FACADE**

*L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide d'engager une procédure amiable ou contentieuse pour obliger EDF ou ENEDIS à réparer le boîtier électrique qui est en façade.*

**ONT VOTE POUR : 1545 / 1545**

**Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.**

## **23. A LA DEMANDE DE M.DE FRANCONY, ANALYSE DE L'ETAT STRUCTUREL DE SON BALCON PAR UN INGENIEUR STRUCTURE**

*L'Assemblée Générale décide l'analyse structurel du balcon de l'appartement de M.DE FRANCONY, à sa demande.*

*Il sera effectué des devis afin de les soumettre au conseil syndical. La facture sera financée par le budget de fonctionnement.*

**SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 63 / 1482**

CACHET Isabelle & Christine (63),

**ONT VOTE POUR : 1482 / 1482**

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

**24. AUTORISATION AU SYNDIC D'ESTER EN JUSTICE A L'ENCONTRE DE TOUT CONTREVENANT AUX DISPOSITIONS DU REGLEMENT DE COPROPIETE QUI INTERDIT LES LOCATIONS DE COURTE DUREE DE TYPE AIRBNB**

*L'assemblée générale, après avoir délibéré, autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de tout contrevenant aux dispositions du règlement de copropriété qui interdit les locations de courte durée de type Airbnb.*

**SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 63 / 1482**

CACHET Isabelle & Christine (63),

**ONT VOTE CONTRE : 1 copropriétaire totalisant 27 / 1482**

ADO (27),

**ONT VOTE POUR : 1455 / 1482**

**Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

**25. MODALITES D'ELABORATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX SELON PROPOSITION DE L2AF**

*Pièce jointe :*

- CABINET L2AF 6000€ TTC

*Historique :*

*Des dispositions ont été introduites dans la loi de 1965 aux articles 14-2 et 14-2-1. Ces nouvelles directives peuvent se décliner en deux points : élaboration d'un plan de travaux ; révision du fonds de travaux.*

*Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est un plan établi sur 10 ans listant l'ensemble des travaux à réaliser dans un immeuble donné pour assurer la sauvegarde de celui-ci, la préservation de la santé et de la sécurité de ses occupants, et réaliser des économies d'énergie afin d'obtenir une réduction substantielle des émissions de gaz à effet de serre.*

*La mise en place d'un PPT est obligatoire pour tous les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation construits depuis 15 ans et plus*

*En effet, 15 ans après la livraison de l'immeuble, puis tous les dix ans, le syndicat des copropriétaires devra établir son plan de travaux suite à une analyse du bâti.*

*Ce nouveau dispositif exprime la volonté législative d'accélérer la rénovation du parc immobilier en copropriété.*

*Son entrée en vigueur s'inscrit dans un calendrier articulé sur la taille de la copropriété :*

*1° janvier 2023 pour les copropriétés de 200 lots et plus*

*1° janvier 2024 pour les copropriétés dont le nombre de lots est compris entre 50 et 200 lots*

*1° janvier 2025 pour les autres copropriétés*

*L'objectif recherché est de permettre aux copropriétaires de mieux identifier les besoins d'entretien et de rénovation de leur copropriété, et d'autre part, d'adapter le fonds de travaux à la réalité de la nécessité de financement des interventions.*

*Le plan pluriannuel de travaux doit mentionner les travaux d'entretien et de rénovation y compris énergétique à réaliser au cours des dix prochaines années, en indiquant leur coût.*

*La proposition de ce plan est à l'initiative du syndic de copropriété : Il inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale les modalités d'élaboration de ce projet de plan.*

*Ce projet de plan devra ensuite être établi par une personne disposant de compétences et garanties qui seront déterminées par décret. Il devra comprendre impérativement :*

- Une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble*
- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants,*
- La liste des travaux nécessaires à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;*
- Une estimation du niveau de performance que les travaux visés permettent d'atteindre ;*
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux*
- Une hiérarchisation des travaux en fonction de leur urgence ;*
- Une proposition d'échéancier sur les dix années à venir.*

*Une fois réalisé, le projet de plan sera présenté à la première AG qui suit l'élaboration ou la révision du projet de plan.*

*Si celui-ci fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette AG la question de l'adoption de tout ou partie du projet de PPT.*

*C'est à partir de ce plan pluriannuel de travaux voté que sera déterminé la cotisation annuelle minimale du fonds de travaux qui doit représenter 2,5 % du montant des travaux figurant dans le plan pluriannuel de travaux, dans la mesure où il est supérieur à 5 % du budget prévisionnel.*

*A défaut, la référence de cotisation annuelle minimale restera 5 % du budget prévisionnel.*

*Si le PPT est adopté le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de chacune des AG successives les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du PPT adopté.*

*Sanctions :*

*Contrairement à ce que l'on observe souvent en notre domaine, le respect des règles posées par cette nouvelle loi est appelé à être étroitement surveillé dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles visant à lutter contre l'habitat indigne. L'autorité administrative compétente pourra à tout moment demander au syndic de lui transmettre le PPT adopté, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants. À défaut, l'autorité administrative pourra élaborer ou actualiser d'office le projet de PPT, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier. Dès réception du projet de plan notifié par l'autorité administrative, le syndic devra convoquer une AG pour qu'elle se prononce sur son adoption totale ou partielle.*

*En conclusion, l'élaboration d'un PPT est obligatoire mais son but principal est d'adapter le montant du fonds de travaux en fonction des travaux importants à prévoir dans les 10 ans et non la réalisation immédiate des travaux préconisés, sauf urgence.*

*Ainsi, si la loi impose un vote pour valider la réalisation d'une étude en vue de déterminer le plan pluriannuel de travaux, elle ne contraint pas pour autant l'assemblée générale à valider l'engagement des travaux préconisés et encore moins dans leur intégralité.*

*Afin de pouvoir établir le PPT (plan pluriannuel de travaux), il convient au préalable de faire voter en assemblée un DTG (diagnostic technique global) et un DPE (diagnostic de performance énergétique).*

*Le Diagnostic Technique Global (DTG) est une disposition qui a été créée par l'article 58 de la Loi n°2014-366 (Loi ALUR) du 24 mars 2014 dans le but de prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles.*

*L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation, confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la société L2AF pour un montant de 3900 euros TTC.*

*Afin de permettre la réalisation de ce DPE, le Syndic devra procéder aux diligences suivantes :*

- Description précise de la copropriété sur le nombre et le type de lots
- Communication des coordonnées, après recensement et organisation des RDV, des copropriétaires disposés à donner l'accès à leurs appartements pour la réalisation des études nécessaires
- Communication des documents nécessaires (factures sur les 3 à 5 dernières années, règlement de copropriété, audit préalable, diagnostic amiante, plomb, termites, etc...)
- Le cas échéant, descriptif des installations collectives de chauffage, de production d'eau chaude et de ventilation
- Le cas échéant, communication des documents techniques des matériaux en place
- Communication des factures des travaux importants réalisés les 5 dernières années
- Communication des justificatifs d'entretien
- Le cas échéant, communication des plans de l'immeuble en notre possession
- Etc ....

*Au regard du travail préalable à réaliser pour l'établissement du DPE, et conformément aux dispositions de la LOI dite MOLLE du 25.03.2009, le montant forfaitaire des honoraires perçu par le syndic s'élèvera à la somme de 500 € HT soit 600 € TTC.*

*L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, au paiement de la facture par le fonds de Loi ALUR, exigible au 01.04.2024.*

*Dans l'hypothèse où le fonds ALUR ne se serait pas suffisant, un appel de fonds complémentaires selon la clé de répartition CHARGES GENERALES sera effectué le 01.04.2024.*

*L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.*

**SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 27 / 1518**

ADO (27).

**ONT VOTE CONTRE : 13 copropriétaires totalisant 1266 / 1518**

**ONT VOTE POUR : 252 / 1518**

UMR SELECT RETAIL (252).

**Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

**26. MODALITES D'ELABORATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX SELON PROPOSITION DE JAUSSEIN EXPERTISE**

*Pièce jointe :*

*- Proposition CABINET JAUSSEIN 3600 € TTC*

*L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation, confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la société JAUSSEIN pour un montant de 3600 euros TTC.*

*Afin de permettre la réalisation de ce DPE, le Syndic devra procéder aux diligences suivantes :*

- Description précise de la copropriété sur le nombre et le type de lots
- Communication des coordonnées, après recensement et organisation des RDV, des copropriétaires disposés à donner l'accès à leurs appartements pour la réalisation des études nécessaires
- Communication des documents nécessaires (factures sur les 3 à 5 dernières années, règlement de copropriété, audit préalable, diagnostic amiante, plomb, termites, etc...)

- Le cas échéant, descriptif des installations collectives de chauffage, de production d'eau chaude et de ventilation
- Le cas échéant, communication des documents techniques des matériaux en place
- Communication des factures des travaux importants réalisés les 5 dernières années
- Communication des justificatifs d'entretien
- Le cas échéant, communication des plans de l'immeuble en notre possession
- Etc....

Au regard du travail préalable à réaliser pour l'établissement du DPE, et conformément aux dispositions de la LOI dite MOLLE du 25.03.2009, le montant forfaitaire des honoraires perçu par le syndic s'élèvera à la somme de 500 € HT soit 600 € TTC.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, au paiement de la facture par le fonds de Loi ALUR, exigible au 01.04.2024.

Dans l'hypothèse où le fonds ALUR ne se serait pas suffisant, un appel de fonds complémentaires selon la clé de répartition CHARGES GENERALES sera effectué le 01.04.2024.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

**SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 27 / 1518**

ADO (27),

**ONT VOTE CONTRE : 13 copropriétaires totalisant 1266 / 1518**

**ONT VOTE POUR : 252 / 1518**

UMR SELECT RETAIL (252).

**Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

## **27. MODALITES D'ELABORATION DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX SELON PROPOSITION DE ENERGAIN**

Pièce jointe :

- Proposition CABINET ENERGAIN 3120 € TTC

L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation, confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la société ENERGAIN pour un montant de 3120 euros TTC.

Afin de permettre la réalisation de ce DPE, le Syndic devra procéder aux diligences suivantes :

- Description précise de la copropriété sur le nombre et le type de lots
- Communication des coordonnées, après recensement et organisation des RDV, des copropriétaires disposés à donner l'accès à leurs appartements pour la réalisation des études nécessaires
- Communication des documents nécessaires (factures sur les 3 à 5 dernières années, règlement de copropriété, audit préalable, diagnostic amiante, plomb, termites, etc...)
- Le cas échéant, descriptif des installations collectives de chauffage, de production d'eau chaude et de ventilation
- Le cas échéant, communication des documents techniques des matériaux en place
- Communication des factures des travaux importants réalisés les 5 dernières années
- Communication des justificatifs d'entretien
- Le cas échéant, communication des plans de l'immeuble en notre possession
- Etc....

Au regard du travail préalable à réaliser pour l'établissement du DPE, et conformément aux dispositions de la LOI dite MOLLE du 25.03.2009, le montant forfaitaire des honoraires perçu par le syndic s'élèvera à la somme de 500 € HT soit 600 € TTC.

*L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES, au paiement de la facture par le fonds de Loi ALUR, exigible au 01.04.2024.*

*Dans l'hypothèse où le fonds ALUR ne se serait pas suffisant, un appel de fonds complémentaires selon la clé de répartition CHARGES GENERALES sera effectué le 01.04.2024.*

*L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.*

**SE SONT ABSTENUS : 1 copropriétaire totalisant 27 / 1518**

ADO (27),

**ONT VOTE CONTRE : 12 copropriétaires totalisant 1237 / 1518**

**ONT VOTE POUR : 281 / 1518**

BOULAT RENEE (29), UMR SELECT RETAIL (252).

**Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

## **28. INFORMATION SUR LA DEMATERIALISATION DES ENVOIS**

*Vous aviez déjà la possibilité de recevoir les appels de fonds par mail sur simple demande adressée à : [contact@sncagenceduport.fr](mailto:contact@sncagenceduport.fr)*

*Nous vous proposons désormais l'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale.*

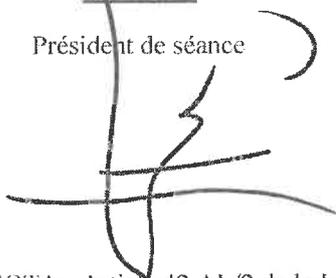
*Pour cela, il est nécessaire de remplir intégralement et correctement le formulaire d'adhésion joint à la convocation et de nous le retourner par courrier RAR ou le remettre au gestionnaire lors de l'Assemblée Générale.*

*ATTENTION : le courriel d'envoi de la LRE peut atterrir dans vos courriers indésirables (spam) et se nomme [letreco.simple@letreco.fr](mailto:letreco.simple@letreco.fr). Merci de penser à vérifier vos spam.*

Plus aucune question n'étant à débattre, Mr FRANCOIS JEAN-CLAUDE, Président, lève la séance à 14h56

Mr FRANCOIS JEAN-CLAUDE

Président de séance



Mme PACCHIONI

Scrutatrice



LE SYNDIC

Secrétaire de séance



NOTA : Article 42 AL/2 de la Loi du 10/07/1965

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les Copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.



# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

L69

SAS SORRENTINO-BRUNEAU  
5, Rue de la Liberté  
BP 1269  
06000 Nice

NICE, le 20/01/2025

Nos Références : 25/IMO/12883

## Objet : Envoi des résultats des rapports d'expertises

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le(s) rapport(s) établis suite à la réalisation d'une prestation sur le bien désigné ci-dessous :

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
<p>Localisation du ou des bâtiments : Département : ... <b>Alpes-Maritimes</b> Adresse : ..... <b>2, Place Wilson- 5, rue Foncet</b> Commune : ..... <b>06000 NICE</b> <b>Section cadastrale LC, Parcelle(s) n° 67</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Etage 5, Lot numéro 35</b></p>	<p>Désignation du client : Nom et prénom : .. <b>SARL petites locations</b> Adresse : ..... <b>2, Place Wilson- 5, rue Foncet</b> <b>06000 NICE</b></p>

Objet de la mission :		
<input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante	<input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)	<input checked="" type="checkbox"/> Etat des Installations électriques
<input checked="" type="checkbox"/> Consat amiante avant-vente	<input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin)	<input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (DTG)
<input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives	<input checked="" type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)	<input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique
<input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux	<input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP)	<input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro
<input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition	<input type="checkbox"/> Diag Assainissement	<input type="checkbox"/> Ascenseur
<input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites	<input type="checkbox"/> Sécurité piscines	<input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Scellier)
<input type="checkbox"/> Etat parasitaire	<input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz	<input type="checkbox"/> Radon
<input checked="" type="checkbox"/> Etat Risques Naturels et technologiques	<input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau	<input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés
<input type="checkbox"/> Etat des lieux	<input type="checkbox"/> Sécurité Incendie	<input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés
<input type="checkbox"/> Infiltrométrie	<input type="checkbox"/> Plomb APTVX	<input type="checkbox"/> Performance numérique
<input type="checkbox"/> Amiante Examen Visuel APTVX	<input type="checkbox"/> Développement Interne	<input type="checkbox"/> Déchets
<input type="checkbox"/> Amiante contrôle périodique	<input type="checkbox"/> Home Inspection	<input type="checkbox"/> Climatisation
<input type="checkbox"/> Amiante Empoussièrément	<input type="checkbox"/> Tantième de copropriété	<input type="checkbox"/> Contrôle périodique Gaz
<input type="checkbox"/> Hotel H	<input type="checkbox"/> Risques Professionnels	<input type="checkbox"/> Contrôle périodique elec
<input type="checkbox"/> Hotel RT	<input type="checkbox"/> Contrôle levage	<input type="checkbox"/> RT 2012 Avant travaux
<input type="checkbox"/> Hotel C	<input type="checkbox"/> Logement descent	<input type="checkbox"/> RT 2012 Après travaux

Si les numéros de lot des biens n'ont pas été indiqués faute de présentation du titre de propriété, veuillez les préciser. (Désignation du bâtiment). Il est rappelé qu'il appartient au propriétaire, à réception du rapport, de vérifier l'exactitude des mentions concernant la matérialité et la composition des lieux ainsi que de s'assurer que la totalité des pièces composant l'immeuble a été examinée et de signaler tout manquement.

Nous restons à votre disposition pour toute information ou action complémentaire.

En vous remerciant pour votre confiance, recevez, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments dévoués.

Richard AUDA



# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

476

## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 25/IMO/12883  
Date du repérage : 20/01/2025  
Heure d'arrivée : 14 h 00  
Durée du repérage : 02 h 50

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.

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : ..... <b>Alpes-Maritimes</b> Adresse : ..... <b>2, Place Wilson- 5, rue Foncet (35)</b> Commune : ..... <b>06000 NICE</b> <b>Section cadastrale LC, Parcelle(s) n° 67</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Etage 5, Lot numéro 35</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . <b>SARL petites locations</b> Adresse : ..... <b>2, Place Wilson- 5, rue Foncet</b> <b>06000 NICE</b>
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>SAS SORRENTINO-BRUNEAU</b> Adresse : ..... <b>5, Rue de la Liberté</b> <b>BP 1269</b> <b>06000 Nice</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage :
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : ..... <b>Richard AUDA</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... <b>S.A.S PARMEXPERTS</b> Adresse : ..... <b>Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble</b> <b>06200 NICE</b> Numéro SIRET : ..... <b>533 880 456 00033</b> Désignation de la compagnie d'assurance : ... <b>ALLIANZ</b> Numéro de police et date de validité : ..... <b>RC 55958428 -</b>	
<b>Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)</b> <b>Surface loi Carrez totale : 14,53 m<sup>2</sup> (quatorze mètres carrés cinquante-trois)</b> <b>Surface au sol totale : 15,48 m<sup>2</sup> (quinze mètres carrés quarante-huit)</b>	

471

**Certificat de superficie** n° 25/IMO/12883



**Résultat du repérage**

Date du repérage : **20/01/2025**

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

Liste des pièces non visitées :  
**Néant**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**SAS SORRENTINO-BRUNEAU**

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

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
5ème étage - Séjour	10,55	10,55	
5ème étage - Cuisine	2,84	3,09	
5ème étage - Placard	0	0,7	
5ème étage - Salle d'eau + Wc	1,14	1,14	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 14,53 m<sup>2</sup> (quatorze mètres carrés cinquante-trois)**  
**Surface au sol totale : 15,48 m<sup>2</sup> (quinze mètres carrés quarante-huit)**

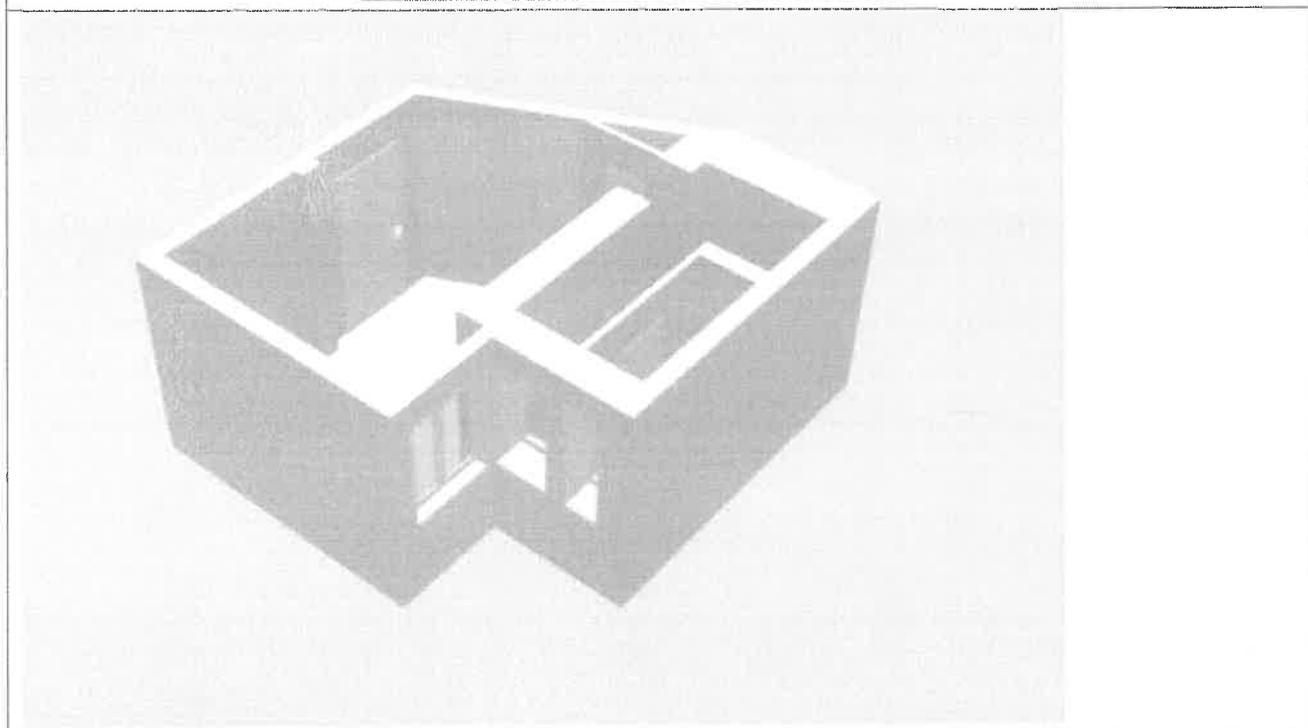
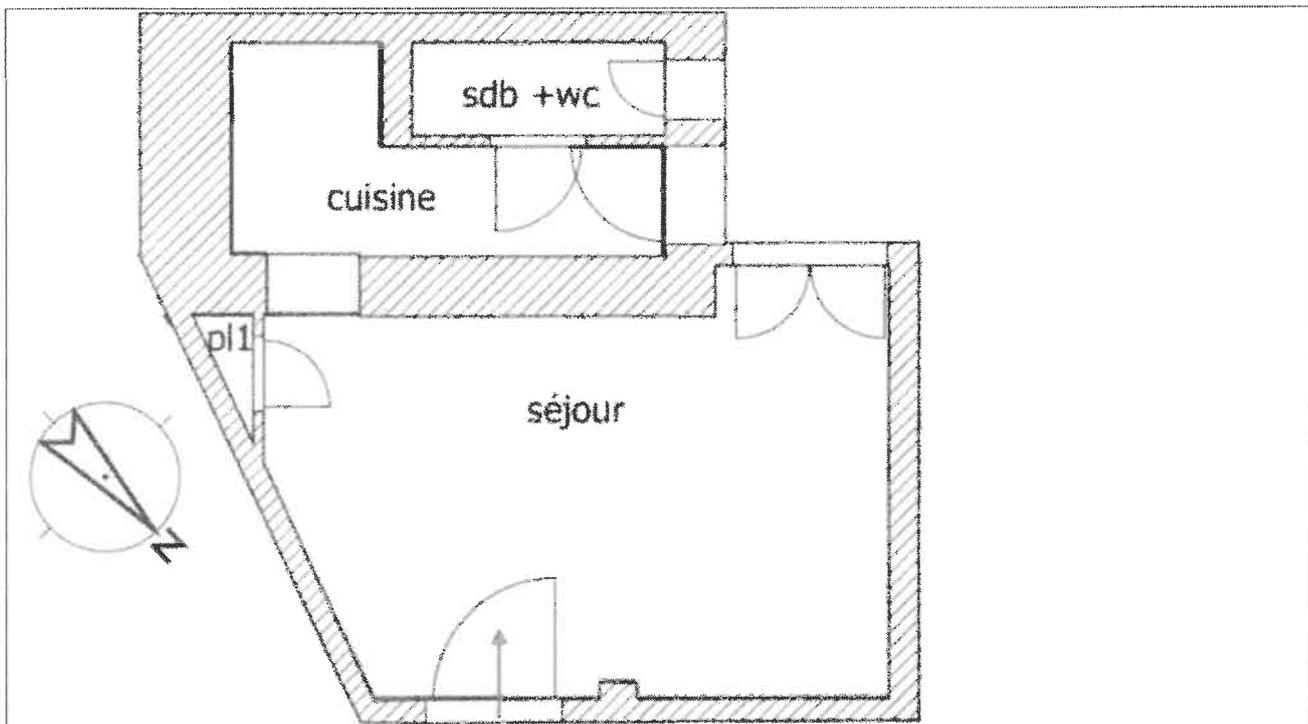
Fait à NICE, le 20/01/2025

Par : Richard AUDA

**S.A.S. PARMEXPERTS**  
 Nice Leader - Apollo  
 66 Route de Grenoble 06200 NICE  
 Tél: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55  
 Mail: [contact@parmexperts.fr](mailto:contact@parmexperts.fr)  
 SIRET 533880456 00025 NAF 7112B  
 TVA Intra : FR 78 533 880 456

Aucun document n'a été mis en annexe

672



473



Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°49

Monsieur AUDA Richard

<b>Amiante sans mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Amiante</b> Date d'effet : 01/05/2022 -- Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Amiante avec mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Missions spécifiques, bâtiments complexes</b> Date d'effet : 01/05/2022 -- Date d'expiration : 30/04/2029
<b>DPE individuel</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Diagnostic de performances énergétiques</b> Date d'effet : 01/05/2022 -- Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Electricité</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat de l'installation intérieure électricité</b> Date d'effet : 01/05/2022 -- Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Gaz</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat de l'installation intérieure gaz</b> Date d'effet : 01/05/2022 -- Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Plomb sans mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Constat du risque d'exposition au plomb</b> Date d'effet : 01/05/2022 -- Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Termites métropole</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments</b> Date d'effet : 01/05/2022 -- Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit.  
Edité le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

5666 - 13266, rue Thomas Edison - 93110 CANEJAN  
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr  
Tel : 01 33 93 39 30  
SIRET : 82014913809024 RCS BORDEAUX Code APE : 7022 Z  
Immatriculé au Tribunal de Commerce de Bordeaux le 10/01/2012



Accréditation N° 4 0496  
Portée dépendant sur  
www.cofrac.fr



478

Mail : .....

Paraphe du donneur d'ordre :

**Administratif**

Facturation : .....  Propriétaire  Donneur d'ordre  Notaire  
 Facturation adresse : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU - 5, Rue de la Liberté - BP 1269 - 06000 Nice**  
 Destinataire(s) des rapports : .....  Propriétaire  Donneur d'ordre  Notaire  Agence  
 Destinataire(s) adresse : ..... **SAS SORRENTINO-BRUNEAU - 5, Rue de la Liberté - BP 1269 - 06000 Nice**  
 Destinataire(s) e-mail : ..... **constat06@gmail.com**  
 Impératif de date : .....

**Information relative à tout diagnostic :**

- \* Il est de l'obligation du propriétaire/ donneur d'ordre de fournir tous documents (Diagnostics, recherche, travaux, etc.) et informations dont il aurait connaissance (exemple : présence de parasites du bois, matériaux amiantés,...) relatifs à la présente mission.
- \* Le propriétaire doit fournir un accès sécurisé à toutes les pièces / locaux pour lesquels le diagnostiqueur a été mandaté. Il est rappelé que l'inspection des ascenseurs, monte-charge, chaufferie, locaux électrique MT et HT nécessitent l'autorisation préalable et la présence d'un technicien de maintenance spécialisé. Ces personnes doivent être contactées et présentes sur site lors du diagnostic. Dans le cas où elles ne seraient pas présentes, et qu'une visite supplémentaire soit nécessaire, celle-ci sera facturée conformément à la grille tarifaire.
- \* Seules les parties accessibles le jour de la visite seront contrôlées, c'est pourquoi le propriétaire devra déplacer le mobilier lourd afin de permettre un accès aux murs, plinthes et cloisons.
- \* Le diagnostiqueur n'a pas l'autorisation réglementaire pour déposer des éléments nécessitant l'utilisation d'outils. Il est de la responsabilité du propriétaire d'effectuer cette dépose préalablement (Trappes des baignoires / éviers, ...)
- \* Le diagnostiqueur devra désigner un représentant s'il ne peut être présent lui-même lors du repérage.

**Spécificité au constat termites / parasitaire :**

- \* En conformité avec la norme NF P03-201, les éléments bois seront sondés mécaniquement, au poinçon, de façon non destructive (sauf pour les éléments déjà dégradés ou altérés).
- \* Il s'agit d'un examen visuel de toutes les parties visibles et accessibles du bâtiment et à ses abords (10 m).

**Spécificité au diagnostic amiante :**

- \* Il est rappelé que la signature de l'ordre de mission par le donneur d'ordre est un accord tacite autorisant tous les prélèvements nécessaires au diagnostiqueur (norme NF 46 020). Toutefois, si le propriétaire est présent lors de la visite, il pourra refuser qu'un prélèvement soit effectué ; une mention sera alors inscrite dans le rapport.

**Spécificité au Mesurage loi Carrez / Loi Boutin :**

- \* Il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir le règlement de copropriété du bien mesuré. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera une demande de copie du règlement de copropriété auprès du syndicat de copropriété, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

**Spécificité au diagnostic Performance énergétique :**

- \* Dans le cas de la location saisonnière, location de maisons individuelles dont le permis de construire a été accepté avant 1948, des immeubles complets collectifs, des appartements individuels chauffés par un système collectif et des locaux qui ne sont pas à usage d'habitation ; il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir les factures des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire des 3 années antérieures. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera une recherche des consommations, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

**Spécificité au diagnostic de l'Installation Intérieure d'électricité :**

- \* Préalablement à la réalisation du diagnostic, le donneur d'ordre, ou son représentant, informe l'occupant éventuel du logement de la nécessité de la mise hors tension de toute ou partie de l'installation pour la réalisation du diagnostic et de la nécessité pour l'occupant de mettre lui-même hors tension les équipements qui pourraient être sensibles à une mise hors tension (matériels programmables par exemple) ou risqueraient d'être détériorés lors de la remise sous tension (certains matériels électroniques, de chauffage, etc.). Ce dernier signale à l'opérateur de diagnostic les parties de l'installation qui ne doivent pas être mises hors tension et les motifs de cette impossibilité (matériel de surveillance médicale, alarmes, etc.).
- \* Pendant toute la durée du diagnostic, le donneur d'ordre ou son représentant fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances soit accessibles. Il s'assure que l'installation est alimentée en électricité, si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le distributeur. Les parties communes où sont situées des parties d'installation visées par le diagnostic doivent elles aussi être accessibles.

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_  
Signature du donneur d'ordre :



# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique

Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers

Contrôle et sécurité du bâtiment

## Dossier Technique

Numéro de dossier : 25/IMO/12883

Date du repérage : 20/01/2025



### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ...**Alpes-Maritimes**  
 Adresse : .....**2, Place Wilson- 5, rue Foncet (35)**  
 Commune : .....**06000 NICE**  
**Section cadastrale LC, Parcelle(s) n° 67**  
 Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**Etage 5, Lot numéro 35**  
 Périmètre de repérage :

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : ...**SARL petites locations**  
 Adresse : .....**2, Place Wilson- 5, rue Foncet**  
**06000 NICE**

### Objet de la mission :

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante                         | <input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)       | <input checked="" type="checkbox"/> Etat des Installations électriques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente            | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin)                  | <input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (DTG)                    |
| <input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives                | <input checked="" type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP) | <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique             |
| <input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux                        | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP)           | <input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro                              |
| <input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition                     | <input type="checkbox"/> Diag Assainissement                   | <input type="checkbox"/> Ascenseur                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites | <input type="checkbox"/> Sécurité piscines                     | <input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Scellier)                 |
| <input type="checkbox"/> Etat parasitaire                                  | <input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz            | <input type="checkbox"/> Radon   |
| <input checked="" type="checkbox"/> ERNMT / ESRIS                          | <input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau                      | <input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés                      |
| <input type="checkbox"/> Etat des lieux                                    | <input type="checkbox"/> Sécurité Incendie                     |  |



# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

477

## Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : 25/IMO/12883  
Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030  
Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011  
Date du repérage : 20/01/2025

Adresse du bien immobilier	Donneur d'ordre / Propriétaire :
Localisation du ou des bâtiments : Département : ... <b>Alpes-Maritimes</b> Adresse : ..... <b>2, Place Wilson- 5, rue Foncet (35)</b> Commune : ..... <b>06000 NICE</b> <b>Section cadastrale LC, Parcelle(s) n° 67</b> Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : <b>Etage 5, Lot numéro 35</b>	Donneur d'ordre : <b>SAS SORRENTINO-BRUNEAU</b> <b>5, Rue de la Liberté</b> <b>BP 1269</b> <b>06000 Nice</b> Propriétaire : <b>SARL petites locations 2, Place Wilson- 5, rue Foncet</b> <b>06000 NICE</b>

Le CREP suivant concerne :			
X	Les parties privatives	X	Avant la vente
	Les parties occupées		Avant la mise en location
	Les parties communes d'un immeuble		Avant travaux <i>N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP</i>
L'occupant est :		<b>Le locataire</b>	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire			
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans		NON	Nombre total : Nombre d'enfants de moins de 6 ans :

Société réalisant le constat	
Nom et prénom de l'auteur du constat	<b>Richard AUDA</b>
N° de certificat de certification	<b>49 le 01/05/2022</b>
Nom de l'organisme de certification	<b>LCP</b>
Organisme d'assurance professionnelle	<b>ALLIANZ</b>
N° de contrat d'assurance	<b>RC 55958428</b>
Date de validité :	

Appareil utilisé	
Nom du fabricant de l'appareil	<b>FONDIS</b>
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil	<b>Fen X2 / 2-0867</b>
Nature du radionucléide	<b>RTV-136-23</b>
Date du dernier chargement de la source	<b>14/04/2021</b>
Activité à cette date et durée de vie de la source	<b>850 Mbq</b>

Conclusion des mesures de concentration en plomb						
	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	33	2	30	0	1	0
%	100	6 %	91 %	0 %	3 %	0 %

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par Richard AUDA le 20/01/2025 conformément à la norme NF X46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb» et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.	<b>S.A.S. PARMEXPERTS</b> Nice Leader "Apollo" 66 Route de Grenoble 06200 NICE Tel: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55 Mail: <a href="mailto:contact@parmexperts.fr">contact@parmexperts.fr</a> SIRET 533 880 456 450 00025 NAF 7112B PVA-Info : FR 78 533 880 456
--	--

Dans le cadre de la mission, il a été repéré des unités de diagnostics de classe 1 et/ou 2. Par conséquent, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostics de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

**Sommaire**

<b>1. Rappel de la commande et des références règlementaires</b>	<b>3</b>
<b>2. Renseignements complémentaires concernant la mission</b>	<b>3</b>
2.1 <i>L'appareil à fluorescence X</i>	3
2.2 <i>Le laboratoire d'analyse éventuel</i>	4
2.3 <i>Le bien objet de la mission</i>	4
<b>3. Méthodologie employée</b>	<b>4</b>
3.1 <i>Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X</i>	4
3.2 <i>Stratégie de mesurage</i>	5
3.3 <i>Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire</i>	5
<b>4. Présentation des résultats</b>	<b>5</b>
<b>5. Résultats des mesures</b>	<b>6</b>
<b>6. Conclusion</b>	<b>7</b>
6.1 <i>Classement des unités de diagnostic</i>	7
6.2 <i>Recommandations au propriétaire</i>	8
6.3 <i>Commentaires</i>	8
6.4 <i>Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti</i>	8
6.5 <i>Transmission du constat à l'agence régionale de santé</i>	8
<b>7. Obligations d'informations pour les propriétaires</b>	<b>9</b>
<b>8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb</b>	<b>9</b>
8.1 <i>Textes de référence</i>	9
8.2 <i>Ressources documentaires</i>	10
<b>9. Annexes</b>	<b>10</b>
9.1 <i>Notice d'Information</i>	10
9.2 <i>Illustrations</i>	11
9.3 <i>Analyses chimiques du laboratoire</i>	11

**Nombre de pages de rapport : 12**

**Liste des documents annexes :**

- Notice d'information (2 pages)
- Croquis
- Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

**Nombre de pages d'annexes : 3**

679

**1. Rappel de la commande et des références règlementaires**

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP  
 Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 code de la santé publique et R 1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.  
 Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).  
 Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...)  
 Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).  
 La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.  
 Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :  
 dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa vente ( en application de l'Article L.1334-6 du code de la santé publique) ou de sa mise en location (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique)

**2. Renseignements complémentaires concernant la mission**

**2.1 L'appareil à fluorescence X**

Nom du fabricant de l'appareil	<b>FONDIS</b>	
Modèle de l'appareil	<b>Fen X2</b>	
N° de série de l'appareil	<b>2-0867</b>	
Nature du radionucléide	<b>RTV-136-23</b>	
Date du dernier chargement de la source	<b>14/04/2021</b>	Activité à cette date et durée de vie : <b>850 Mbq</b>
Autorisation/Déclaration ASN (DGSNR)	<b>N° T060504</b>	Nom du titulaire/signataire <b>MICEK Pierre</b>
	Date d'autorisation/de déclaration <b>27/05/2021</b>	Date de fin de validité (si applicable) <b>14/04/2026</b>
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	<b>MICEK Pierre</b>	
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	<b>MICEK PIERRE</b>	

**Étalon : FONDIS, FenX2, 1.04mg/cm2+/-008mg/cm2**

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm <sup>2</sup> )
Étalonnage entrée	1	20/01/2025	1 (+/- 0,1)
Étalonnage sortie	63	20/01/2025	1 (+/- 0,1)

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.  
 En début et en fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil une nouvelle vérification de la justesse de l'appareil est réalisée.

## 2.2 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	<b>Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse</b>
Nom du contact	-
Coordonnées	-
Référence du rapport d'essai	-
Date d'envoi des prélèvements	-
Date de réception des résultats	-

## 2.3 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	<b>2, Place Wilson- 5, rue Foncet (35) 06000 NICE</b>
Description de l'ensemble immobilier	<b>Habitation (partie privative d'immeuble)</b>
Année de construction	<b>&lt; 1949</b>
Localisation du bien objet de la mission	<b>Etage 5 Lot numéro 35, Section cadastrale LC, Parcelle(s) n° 67</b>
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	<b>SARL petites locations 2, Place Wilson- 5, rue Foncet 06000 NICE</b>
L'occupant est :	<b>Le locataire</b>
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	<b>20/01/2025</b>
Croquis du bien immobilier objet de la mission	<b>Voir partie « 5 Résultats des mesures »</b>

Liste des locaux visités

**5ème étage - Séjour,  
5ème étage - Cuisine,**

**5ème étage - Placard,  
5ème étage - Salle d'eau + Wc**

Liste des locaux non visités ou non mesurés (avec justification)

**Néant**

## 3. Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 et la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*». Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm<sup>2</sup>.

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles,... (*ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minimum de plomb*). Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb. D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.

Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

### 3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

481

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm<sup>2</sup>.

**3.2 Stratégie de mesurage**

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

**3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire**

L'auteur du constat tel que défini à l'Article 4 de l'Arrêté du 19 août 2011 peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «*Diagnostic plomb — Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb*», dans le cas suivant :

- lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «*Diagnostic Plomb — Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb*» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières.

Quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g

**4. Présentation des résultats**

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

NOTE Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
≥ seuils	Non dégradé ou non visible	1

476

**Constat de risque d'exposition au plomb** n° 25/IMO/12883 

	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

**5. Résultats des mesures**

	Total UD	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
5ème étage - Séjour	10	-	10 (100 %)	-	-	-
5ème étage - Cuisine	9	1 (11 %)	8 (89 %)	-	-	-
5ème étage - Placard	5	-	5 (100 %)	-	-	-
5ème étage - Salle d'eau + Wc	9	1 (11 %)	7 (78 %)	-	1 (11 %)	-
<b>TOTAL</b>	<b>33</b>	<b>2 (6 %)</b>	<b>30 (91 %)</b>	<b>-</b>	<b>1 (3 %)</b>	<b>-</b>

**5ème étage - Séjour**

Nombre d'unités de diagnostic : 10 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
2		Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0,65		0	
3	partie haute (> 1m)				0,46				
4		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,67		0	
5					mesure 2	0,19			
6		Plinthes	Bois	Peinture	mesure 1	0,53		0	
7					mesure 2	0,13			
8		Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,6		0	
9					partie haute	0,04			
10		Huisserie Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,68		0	
11					partie haute	0,33			
12		Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,3		0	
13					partie haute	0,66			
14		Huisserie Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,64		0	
15					partie haute	0,51			
16		Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,69		0	
17					partie haute (> 1m)	0,16			
18		Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,42		0	
19					partie haute (> 1m)	0,36			
20		Volet	Métal	Peinture	partie basse	0,09		0	
21					partie haute	0,51			

**5ème étage - Cuisine**

Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
22		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,48		0	
23					mesure 2	0,3			
24		Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,09		0	
25					partie haute	0,44			
26		Huisserie Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,43		0	
27					partie haute	0,3			
28		Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,40		0	
29					partie haute	0,37			
30		Huisserie Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,58		0	
31					partie haute	0,48			
32		Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,14		0	
33					partie haute (> 1m)	0,33			
34		Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,12		0	
35					partie haute (> 1m)	0,27			
36		Volet	Métal	Peinture	partie basse	0,03		0	
37					partie haute	0,49			

**5ème étage - Placard**

Nombre d'unités de diagnostic : 5 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
38		Mur	Plâtre	Peinture	partie basse (< 1m)	0,62		0	
39					partie haute (> 1m)	0,46			
40		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,22		0	
41					mesure 2	0,02			
42		Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,41		0	
43					partie haute (> 1m)	0,49			
44		Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,02		0	
45					partie haute (> 1m)	0,12			
46		Volet	Métal	Peinture	partie basse	0,39		0	
47					partie haute	0,36			

**5ème étage - Salle d'eau + Wc**

Nombre d'unités de diagnostic : 9 - Nombre d'unités de diagnostic de classe 3 repéré : 0 soit 0 %

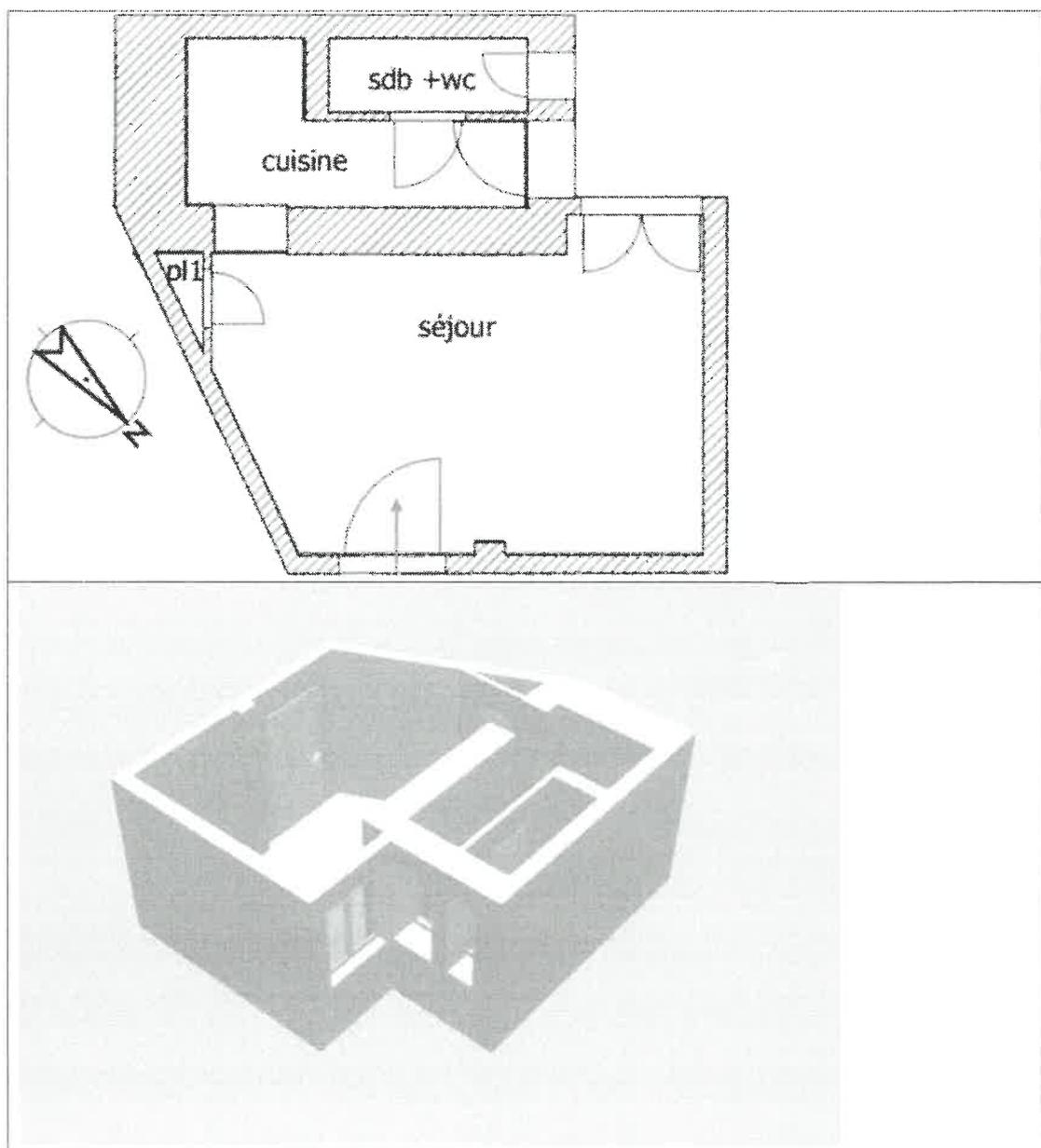
N°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Mesure (mg/cm²)	Etat* de conservation	Classement UD	Observation
-		Mur	Plâtre	peinture et faïence	Non mesurée	-		NM	Partie non visée par la réglementation
48		Plafond	Plâtre	Peinture	mesure 1	0,15		0	
49					mesure 2	0,12			
50		Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,23		0	
51					partie haute	0,28			

**Constat de risque d'exposition au plomb** n° 25/IMO/12883 **Pb CREP**

52	Huisserie Fenêtre intérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,63		0
53				partie haute	0,49		
54	Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,65		0
55				partie haute	0,22		
56	Huisserie Fenêtre extérieure	Bois	Peinture	partie basse	0,14		0
57				partie haute	0,66		
58	Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	8,65	Etat d'usage (Usure par friction)	2
59	Huisserie Porte	Bois	Peinture	partie basse (< 1m)	0,44		
60				partie haute (> 1m)	0,07		
61	Volet	Métal	Peinture	partie basse	0,1		0
62				partie haute	0,28		

NM : Non mesuré car l'unité de diagnostic n'est pas visée par la réglementation.  
 \* L'état de conservation sera, le cas échéant, complété par la nature de la dégradation.

Localisation des mesures sur croquis de repérage



**6. Conclusion**

**6.1 Classement des unités de diagnostic**

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	33	2	30	0	1	0
%	100	6 %	91 %	0 %	3 %	0 %

### 6.2 Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm<sup>2</sup> devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

**Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (non dégradé, non visible, état d'usage) sur certaines unités de diagnostic, le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.**

### 6.3 Commentaires

**Constatations diverses :**  
Néant

**Validité du constat :**  
Du fait de la présence de revêtement contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, le présent constat a une durée de validité de 1 an (jusqu'au 19/01/2026).

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

**Représentant du propriétaire (accompagnateur) :**  
SAS SORRENTINO-BRUNEAU

### 6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

#### Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

#### Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité.

### 6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON

Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Remarque : Néant

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCP -*

Fait à NICE, le 20/01/2025

Par : Richard AUDA

**S.A.S. PARMEXPERTS**

Nice Leader "Apollo"  
66 Route de Grenoble 06200 NICE  
Tel: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55  
Mail: [contact@parmexperts.fr](mailto:contact@parmexperts.fr)  
SIRET 533 800 456 00025 NAF 7112B  
TVA Intr : FR 78 533 800 456

## 7. Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12 du code de la santé publique :

«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»

«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

Article L1334-9 :

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

## 8. Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

### 8.1 Textes de référence

**Code de la santé publique :**

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12 et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

**Code de la construction et de l'habitat :**

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

**Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :**

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérigènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'Article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;
- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

**8.2 Ressources documentaires****Documents techniques :**

- Fiche de sécurité H2 F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, Aide au choix d'une technique de traitement, OPPBTP, FFB, CEBTP, Éditions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb».

**Sites Internet :**

- **Ministère chargé de la santé** (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...) : <http://www.sante.gouv.fr> (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- **Ministère chargé du logement** : <http://www.logement.gouv.fr>
- **Agence nationale de l'habitat (ANAH)** : <http://www.anah.fr/> (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- **Institut national de recherche et de sécurité (INRS)** : <http://www.inrs.fr/> (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)

**9. Annexes****9.1 Notice d'Information**

**Si le logement que vous vendez, achetez ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.**

**Deux documents vous informent :**

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

**Les effets du plomb sur la santé**

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus

tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

**Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb**

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradés à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et la poussière ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchés.

**Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :**

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Lutte contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

**En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions**

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

**Si vous êtes enceinte :**

- **Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;**
- **Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb**

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

## 9.2 Illustrations

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

## 9.3 Analyses chimiques du laboratoire

Aucune analyse chimique n'a été réalisée en laboratoire.

488



**Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier  
N°49**

**Monsieur AUDA Richard**

<b>Amiante sans mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Amiante</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Amiante avec mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Missions spécifiques, bâtiments complexes</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>DPE individuel</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Diagnostic de performances énergétiques</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Electricité</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat de l'installation intérieure électricité</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Gaz</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat de l'installation intérieure gaz</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Plomb sans mention</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Constat du risque d'exposition au plomb</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029
<b>Termites métropole</b> Selon arrêté du 24 décembre 2021	<b>Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments</b> Date d'effet : 01/05/2022 - Date d'expiration : 30/04/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,  
Edite le 02/05/2022, à Canéjan par MOLEZUN Jean-Jacques Président.

Siège : 2306, rue Thomas Edison - 13500 CANÉJAN  
Mail : contact@lcp-certification.fr Site : www.lcp-certification.fr  
Tél : 05 33 99 36 30  
SIREN : 209149198R0024 RCS ISDREDAUX Code APE : 7322 Z  
Ser487@ LF CERTIFICAT V011 du 10-05-2022





# PARMEXPERTS

Mise en copropriété - Audit Energétique  
Etanchéité à l'air des bâtiments - Diagnostics immobiliers  
Contrôle et sécurité du bâtiment

489

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

Numéro de dossier : 25/IMO/12883  
Date du repérage : 20/01/2025

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

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : ..... <b>2, Place Wilson- 5, rue Foncet (35)</b> Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: <b>Etage 5, Lot numéro 35</b> Code postal, ville : <b>06000 NICE</b> <b>Section cadastrale LC, Parcelle(s) n° 67</b>
Périmètre de repérage :	.....
Type de logement :	..... <b>Appartement - Studio</b>
Fonction principale du bâtiment :	..... <b>Habitation (partie privative d'immeuble)</b>
Date de construction :	..... <b>&lt; 1949</b>

Le propriétaire et le donneur d'ordre	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : .... <b>SARL petites locations</b> Adresse : ..... <b>2, Place Wilson- 5, rue Foncet</b> <b>06000 NICE</b>
Le donneur d'ordre	Nom et prénom : .... <b>SAS SORRENTINO-BRUNEAU</b> Adresse : ..... <b>5, Rue de la Liberté</b> <b>BP 1269</b> <b>06000 Nice</b>

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	Richard AUDA	Opérateur de repérage	LCP	Obtention : 01/05/2022 Échéance : 30/04/2029 N° de certification : 49
Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport				
Raison sociale de l'entreprise : <b>S.A.S PARMEXPERTS (Numéro SIRET : 533 880 456 00033)</b> Adresse : <b>Nice Leader "Apollo" - 66, Route de grenoble, 06200 NICE</b> Désignation de la compagnie d'assurance : <b>ALLIANZ</b> Numéro de police et date de validité : <b>RC 55958428 -</b>				

Le rapport de repérage	
Date d'émission du rapport de repérage :	20/01/2025, remis au propriétaire le 20/01/2025
Diffusion :	le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination :	le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 15 pages

## Sommaire

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

### 1. – Les conclusions

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

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

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

### 2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

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

### 3. – La mission de repérage

**3.1 L'objet de la mission**

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

**3.2 Le cadre de la mission**

**3.2.1 L'intitulé de la mission**

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

**3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission**

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

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

**3.2.3 L'objectif de la mission**

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

**3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire**

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

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

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

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

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
<b>1. Travaux verticaux intérieurs</b>	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de moenuses)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Entourages de poteaux (carton-plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons

2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol

3. Conduits, conductions et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joint (tresses)
Vale-ordures	Joint (bandes)
	Conduits

4. Elements extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
Bardages et façades légères	Bardaux bitumineux
	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

**3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)**

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

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

**3.2.6 Le périmètre de repérage effectif**

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de

432

**Constat de repérage Amiante** n° 25/IMO/12883 

repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

**Descriptif des pièces visitées**

**5ème étage - Séjour,  
5ème étage - Cuisine,**

**5ème étage - Placard,  
5ème étage - Salle d'eau + Wc**

Localisation	Description
5ème étage - Séjour	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois et Peinture Fenêtre : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture Volet : Métal et Peinture
5ème étage - Cuisine	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Fenêtre : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture Volet : Métal et Peinture
5ème étage - Placard	Sol : Béton et peinture Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois et Peinture Volet : Métal et Peinture
5ème étage - Salle d'eau + Wc	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Fenêtre : Bois et Peinture Porte : Bois et Peinture Volet : Métal et Peinture

**4. – Conditions de réalisation du repérage**

**4.1 Bilan de l'analyse documentaire**

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

Observations :  
**Néant**

**4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ**

Date de la commande : 15/01/2025  
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 20/01/2025  
Heure d'arrivée : 14 h 00  
Durée du repérage : 02 h 50  
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : SAS SORRENTINO-BRUNEAU

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

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

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

**4.4 Plan et procédures de prélèvements**

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

**5. – Résultats détaillés du repérage**

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

453

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

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

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

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

**6. – Signatures**

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

Fait à NICE, le 20/01/2025

Par : Richard AUDA

**S.A.S. PARMEXPERTS**  
 Nice Leader "Apollo"  
 66 Route de Grenoble 06200 NICE  
 Tel: 04.92.07.05.50 - Fax: 04.92.07.05.55  
 Mail: contact@parmexperts.fr  
 SIRET 533 860 456 00025 NAF 7112B  
 TVA Intra : FR 78 533 860 456

Signature du représentant :

**ANNEXES****Au rapport de mission de repérage n° 25/IMO/12883****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

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

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

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

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

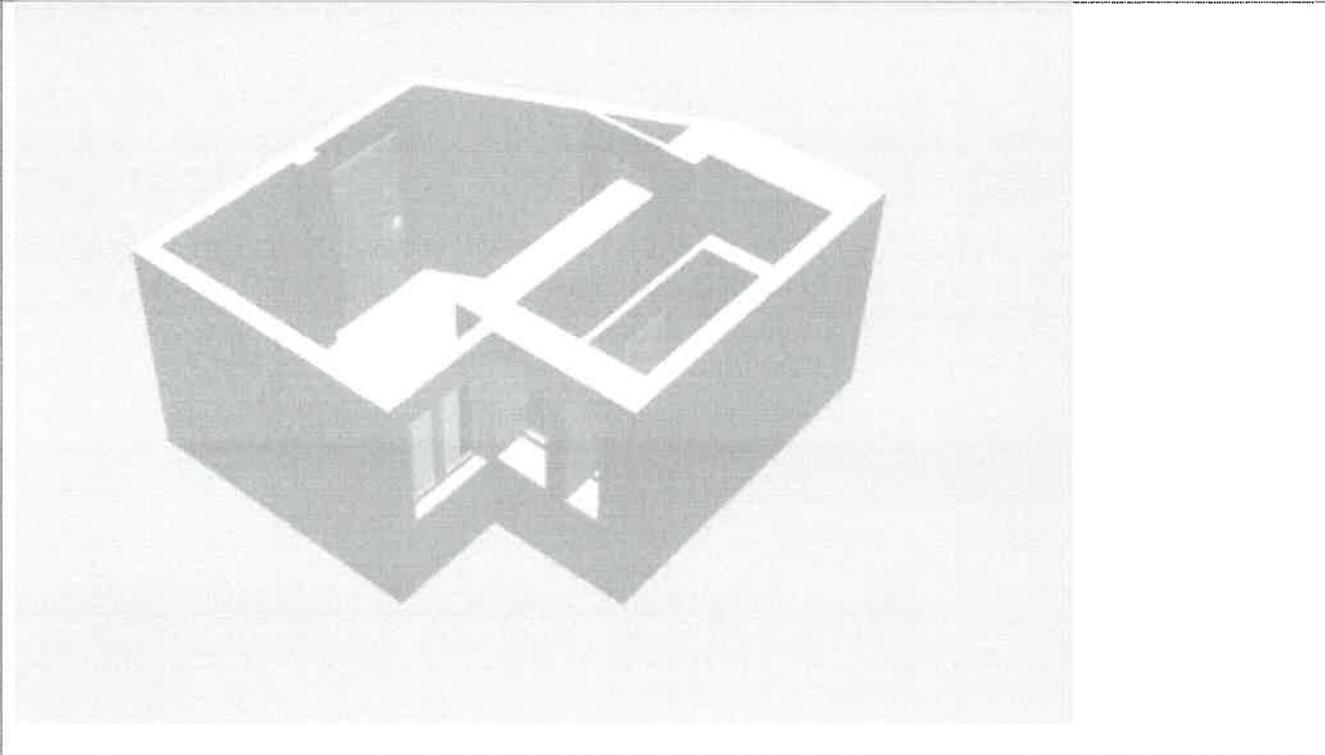
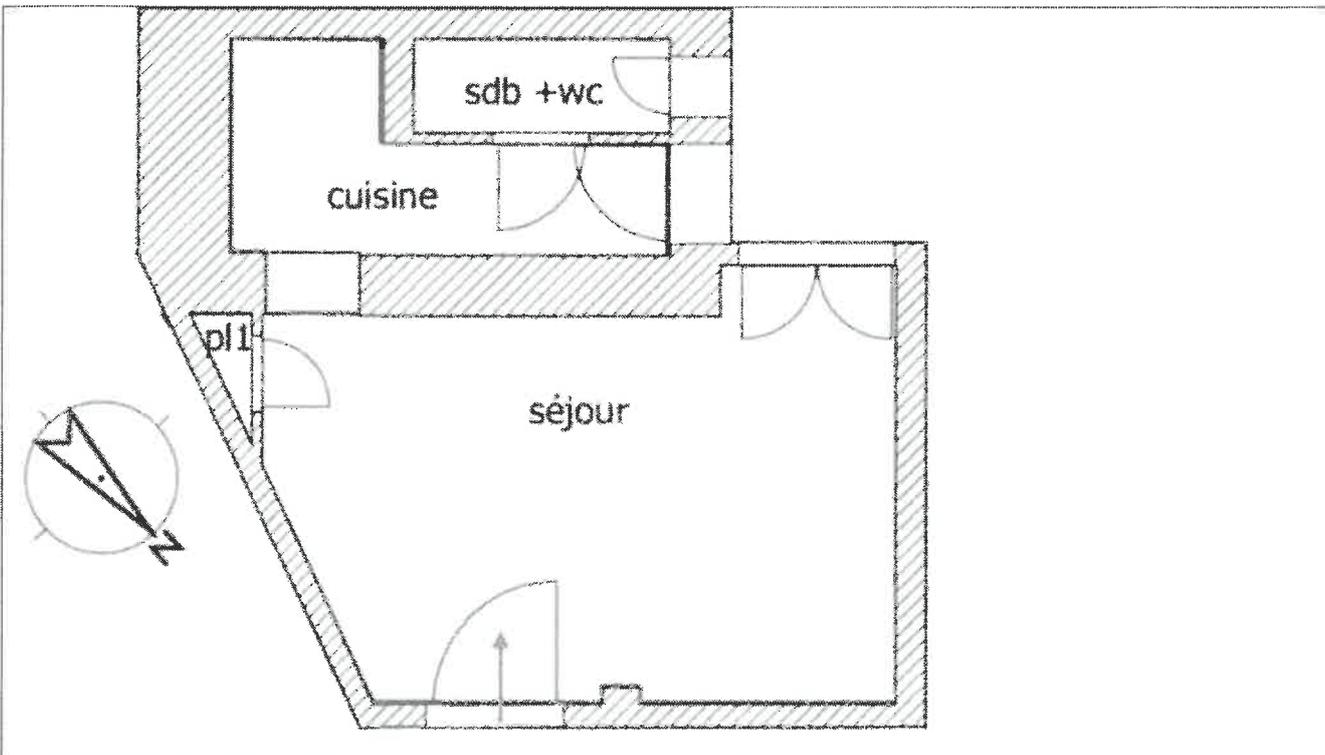
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

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

**Sommaire des annexes****7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Recommandations générales de sécurité****7.6 Documents annexés au présent rapport**

495

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

**Constat de repérage Amiante** n° 25/IMO/12883 

	Conduit en fibre-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : <b>SARL petites locations</b> Adresse du bien : <b>2, Place Wilson- 5, rue Foncet (35)</b> <b>06000</b> <b>NICE</b>
	Conduit autre que fibre-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibre-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

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

**7.2 - Annexe - Rapports d'essais**

**Identification des prélèvements :**

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

**Copie des rapports d'essais :**

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

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

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

**Aucune évaluation n'a été réalisée**

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

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

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

**Constat de repérage Amiante** n° 25/IMO/12883 

affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.

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

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

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

**Aucune évaluation n'a été réalisée**

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

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

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

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

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

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

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

**7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article R.1334-29-3 :**

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

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

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

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

- Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
  - Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
  - Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
- Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
  - Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
  - Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
  - Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
  - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
- Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
  - Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
  - Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
  - Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
  - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

**7.5 - Annexe - Recommandations générales de sécurité**

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

**1. Informations générales**

**a) Dangerosité de l'amiante**

# Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12883



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

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

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

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

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

## 3. Recommandations générales de sécurité

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

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

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente. Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation. Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : [www.amiante.inrs.fr](http://www.amiante.inrs.fr). De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

## 4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination. Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

### a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses. Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

### b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie. A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

### c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.



# Constat de repérage Amiante n° 25/IMO/12883

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

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante  
Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

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

### e. Traçabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets. Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

## 7.6 - Annexe - Autres documents