



**LE CANNET**  
CÔTE D'AZUR, le 23 SEP. 2019

*(à rappeler dans toute correspondance)*

**DOSSIER N° CU 006 030 19 U0300**

Demande du : 28/08/2019

Reçue le : 03/09/2019

**Objet : Certificat d'urbanisme**

662 route de Serra capéou

06110 LE CANNET

**DESTINATAIRE**

LEGIS CONSEILS

20 Bd Carnot

06400 CANNES

SU/FLIDP/ N° 201905110

Affaire suivie par : Mme MASCRET

Tél : 04.92.18.22.28

**OBJET : CERTIFICAT D'URBANISME N° : CU 006 030 19 U0300**

Maitres,

J'ai l'honneur de vous adresser copie du certificat d'urbanisme n°CU 006 030 19 U0300 pour le terrain sis 662 route de Serra capéou au Cannet.

Cette ampliation est accompagnée d'un exemplaire du dossier correspondant qui vous est destiné.

La présente décision et une copie du dossier ont été transmises au représentant de l'Etat le **20 SEP. 2019** dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Je vous prie d'agréer, Maitres, l'expression de mes salutations distinguées.

POUR LE MAIRE,  
Le Conseiller Municipal délégué

Michèle ALME



HOTEL DE VILLE 20 Boulevard Sadi Carnot • B.P. 30089 • 06115 Le Cannet Cedex  
Téléphone : 04 92 18 20 00 • Fax : 04 92 18 20 01

Demande déposée le: 03/09/2019

N° CU 006 030 19 U0300

Par	LEGIS CONSEILS
Demeurant à	20 Bd Carnot 06400 CANNES
Sur un terrain sis à	662 route de Serra capéou 06110 LE CANNET
Réf. cadastrales	AP0356, AP0385, AP0386, AP0387, AP0388, AP0389

**CADRE 2 : SUPERFICIE DU TERRAIN OBJET DE LA DEMANDE**

Superficie du terrain de la demande (1) : 4547 m<sup>2</sup>

(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

**CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME**

Certificat d'urbanisme d'information (art L.410-1 (a) du Code de l'Urbanisme)

**CADRE 4 : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain au profit de l'Etat en raison de sa situation partielle au sein d'une partie actuellement urbanisée de la commune et en application des dispositions des articles L213-1 et suivants du code de l'urbanisme (anciennement DPU Simple)

**CADRE 5 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

Le terrain est situé dans un périmètre de protection des monuments historiques au titre de la Loi du 31 décembre 1913 (servitude AC.1) et dans un périmètre de protection au titre de la loi du 2 mai 1930 relative à la protection des Monuments naturels et des Sites (servitude AC.2).

Le terrain est situé dans une zone à risque modéré au titre du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'Incendies de Forêt (PPRIF) approuvé le 15 mars 2012,

Le terrain est concerné par une servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1)

Il est également situé dans le périmètre de protection de la circulation aérienne (servitude aérienne T.7).

**CADRE 6 : DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Le terrain est soumis aux dispositions réglementaires du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme).

Le terrain est situé, partiellement, dans une partie actuellement urbanisée de la Commune.

En application de l'article L115-3 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 29 mars 2019, le terrain est situé dans une zone où toute division foncière doit faire l'objet d'une déclaration préalable de division (ou d'une demande de permis d'aménager pour subdivision de lot dans un lotissement).

**CADRE 7 : TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Voir grille annexée.

(Les taxes et contributions ne peuvent être examinées qu'à l'examen de la demande d'autorisation. Les renseignements ci-dessous n'ont qu'un caractère indicatif, valable à la date du présent certificat.)

#### CADRE 8 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

**REVISION DU POS** : Par délibération du 28 novembre 2014, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

En conséquence, un sursis à statuer pourrait être opposé à toute demande d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre la réalisation des objectifs de la Commune pour la zone concernée.

**SATURNISME** : La parcelle est située dans une zone à risque d'exposition au plomb (comme l'ensemble du département des Alpes-Maritimes - arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2000, concernant les immeubles affectés à l'habitation construits avant le 1er janvier 1948).

**TERMITES** : Toute la Commune est située dans une zone délimitée de lutte contre les termites (arrêté préfectoral 2017-319 du 10 mars 2017).

**RISQUES GEOLOGIQUES** : Le terrain est situé, en partie, dans une zone d'aléa limité où la construction nécessite la mise en place de confortations et exposée à un risque de reptation et de glissement de niveau 2, et, en partie, exposée à un risque de reptation et de glissement de niveau 3

**RISQUES SISMIOUES** : Le terrain est situé dans une zone présentant un risque sismique modéré

**RISQUES HYDROLOGIQUES** : Néant

**ALEA DE RETRAIT /GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX** : Aléa moyen

**EXPOSITION AU BRUIT** : Néant

**SITE INSCRIT** : Tout projet doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**RNU** : Toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis conforme du Préfet.

#### CADRE 9 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

- Demande de permis de construire
- Demande de permis de démolir
- Déclaration préalable
- Demande de permis d'aménager

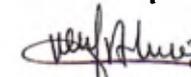
**ATTENTION** : Le non respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende prévue par le code de l'urbanisme.

**La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.**

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

Le Cannet, le 19 SEP. 2019

Pour le Maire,  
Le Conseiller Municipal délégué



Michèle ALMES



**REGIME DES TAXES ET  
PARTICIPATIONS D'URBANISME**  
(Articles L.332-6 et suivants  
du Code de l'Urbanisme)

CERTIFICAT D'URBANISME : CU 006 030 19 U0300

<b>TAXES et PARTICIPATIONS</b>	Les contributions ci-dessous, visées par le Code de l'Urbanisme, seront prescrites, selon les cas, par un permis de construire, un permis d'aménager, une déclaration préalable.
<input checked="" type="checkbox"/> Taxe d'aménagement Taux : 5 %	
<input checked="" type="checkbox"/> Redevance d'archéologie préventive	
<input type="checkbox"/> Réalisation des équipements propres	
<input type="checkbox"/> Cession amiable (art R.123-10)	

Annexé au certificat d'urbanisme en date du : 19 SEP. 2019

Pour le Maire,  
Le Conseiller Municipal délégué

Michèle ALMES



**LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS DE LA PAGE SUIVANTE**

**DUREE DE VALIDITE (article L.410-1 du code de l'urbanisme)**

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans un délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, et respecte les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participation d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété, tels qu'ils étaient à la date du certificat, ne peuvent être remises en causes, exception faites de celles qui ont pour objet, la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**ATTENTION**

**Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée.**

**PROLONGATION DE VALIDITE (article R.410-17 du code de l'urbanisme)**

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participation d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal
- déposée contre décharge à la mairie

**FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION**

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies : *Permis de Construire, Permis d'Aménager, Permis de Démolir, ou Déclaration Préalable.*

**RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE (Article L.431-1 et suivants du Code de l'urbanisme)**

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier pour elles mêmes, une construction dont la surface hors oeuvre nette n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

**DIVISIONS DES TERRAINS**

Sauf si la division constitue un lotissement (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent. Cependant, dans les parties de la commune nécessitant une protection particulière, les divisions sont soumises à Déclaration Préalable.

**CARACTERE EXECUTOIRE DU CERTIFICAT D'URBANISME**

Le certificat d'urbanisme est exécutoire dès qu'il est transmis à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes et notifié aux intéressés.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS**

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les 2 mois à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse.

« Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art R.600-1 du Code de l'Urbanisme).

**SANCTIONS EN CAS D'INFRACTION**

**ATTENTION**

- L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende prévue par le code de l'urbanisme..
- La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

**RENSEIGNEMENTS Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :**

**Mairie du Cannet  
Service Urbanisme  
24, Bd Sadi Carnot  
BP 89  
06 115 LE CANNET CEDEX  
Téléphone : 04 92.18.22 30**



# Demande de Certificat d'urbanisme

1/4



N° 13410\*01

\* Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

000603019U0300

**C UARRIVEE LE**

La présente demande a été reçue à la mairie le **9 SEP. 2019**

**S.U.**

## \* 1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

a) Certificat d'urbanisme d'information

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

b) Certificat d'urbanisme opérationnel

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

## \* 2 - Identité du ou des demandeurs

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

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

Vous êtes un particulier

Madame  Monsieur

Nom :

Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SELARL LEGIS CONSEILS

Raison sociale : AVOCAT

N° SIRET :

Catégorie juridique :

Représentant de la personne morale : Madame  Monsieur

Nom : BERTHELOT

Prénom : SERGE

## 3 - Coordonnées du demandeur

\* Adresse : Numéro : 20

Voie : BOULEVARD CARNOT

Lieu-dit :

Localité : CANNES

Code postal : 06400 BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays :

Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

## 4 - Le terrain

\* Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : 662

Voie : ROUTE DE SERRA CAPEOU

Lieu-dit :

Localité : LE CANNET

Code postal : 06110 BP : Cedex :

Références cadastrales : section et numéro<sup>1</sup> (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : AP175;AP342;AP344;AP351;AP352;AP353;AP354;AP355;

\* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m<sup>2</sup>) : 131m<sup>2</sup>;12m<sup>2</sup>;30m<sup>2</sup>;269m<sup>2</sup>;2m<sup>2</sup>;1169m<sup>2</sup>;1474m<sup>2</sup>;2168m<sup>2</sup>;

<sup>1</sup> En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

**\* 5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -**

Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

**État des équipements publics existants**

Le terrain est-il déjà desservi ?

**Équipements :**

Voirie : Oui  Non

Eau potable : Oui  Non

Assainissement : Oui  Non

Électricité : Oui  Non

Observations :

**État des équipements publics prévu**

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

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

Observations :

**\* 6 - Engagement du (ou des) demandeurs**

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

A CANNES  
Le : 28/08/2019

**LEGIS CONSEILS**

Société d'Avocats au Barreau de Grasse

20, Boulevard Carnot

06400 CANNES

SIRET 480 154 269 00017

Signature du (des) demandeur(s)

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

Vous devrez produire :

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

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre

2 Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

3 La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme).

Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
LE CANNET

Section : AP  
Feuille : 000 AP 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 27/08/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

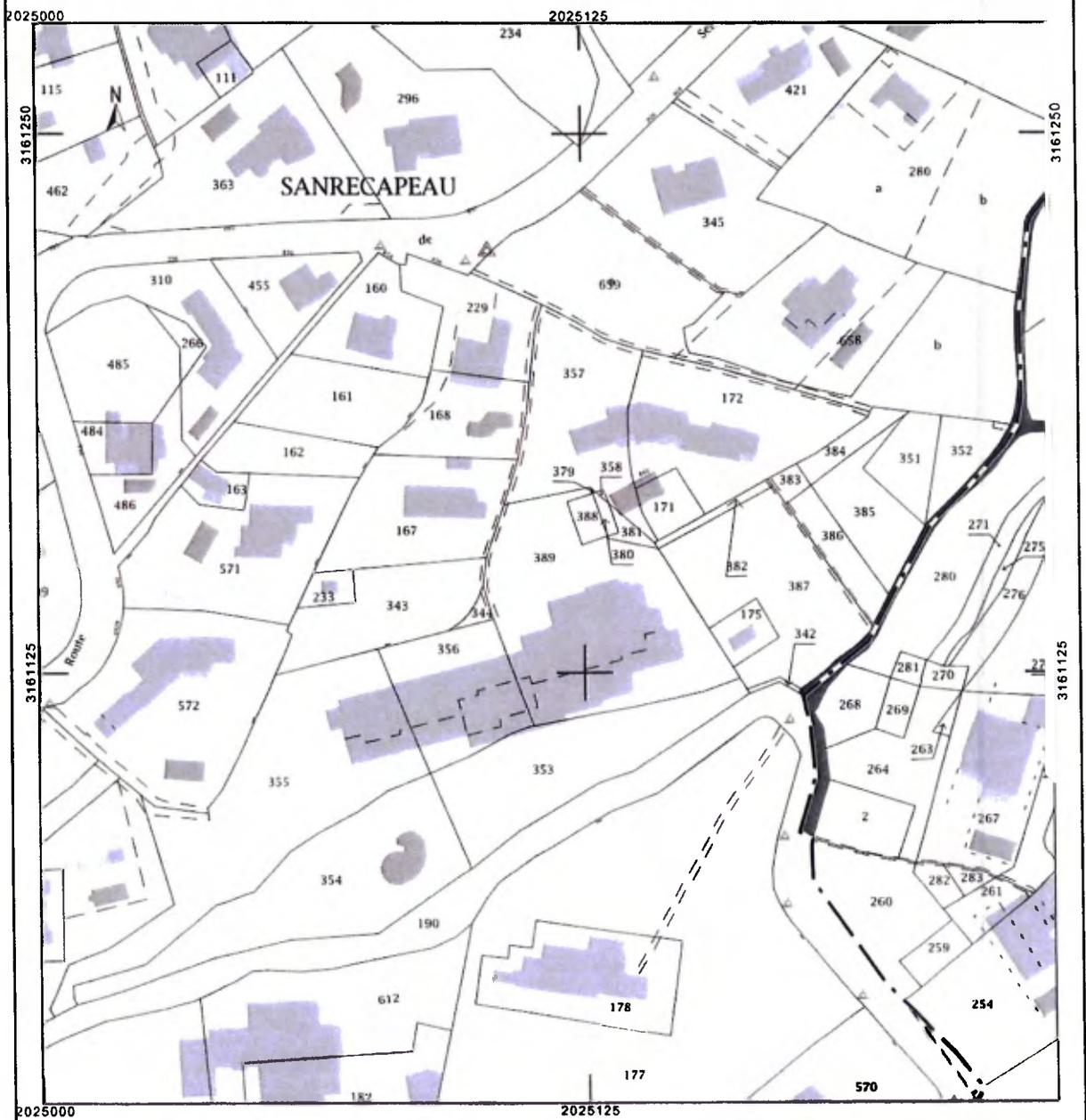
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
ANTIBES  
40, chemin de la colle B.P. 129 06164  
06164 Juan- les- Pins Cedex  
tél. 04.92.93.77.33 -fax 04.92.93.30.66  
cdf.antibes@dgfiip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :  
ALPES MARITIMES

Commune :  
LE CANNET

Section : AP  
Feuille : 000 AP 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 29/03/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

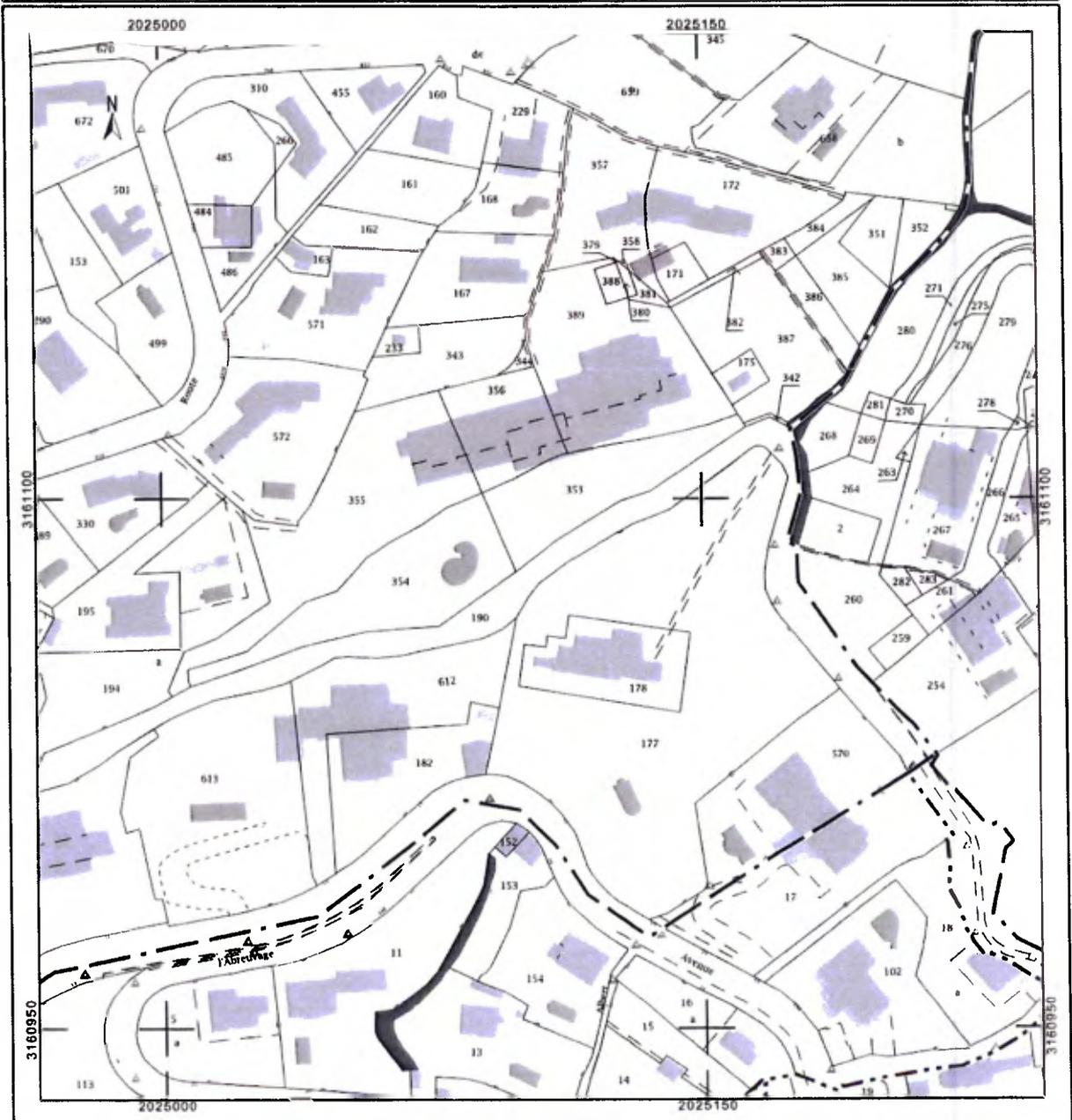
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
ANTIBES  
40, chemin de la colle B.P. 129 06164  
06164 Juan- les- Pins Cedex  
tél. 04.92.93.77.33 -fax 04.92.93.30.66  
cdif.antibes@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



L'Avocat poursuivant insère la présente ledit certificat à titre documentaire et dégage toute responsabilité sur les servitudes d'urbanisme qui ne seraient pas révélées par ledit certificat.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du Syndicat de Copropriété "LE PRINCE D'AZUR" poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat, Maître Serge BERTHELOT, Avocat membre de la SELARL LEGIS-CONSEILS, rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

## **ATTESTATION DE NUMÉROTAGE ET DE NON PERIL**

Il résulte d'une attestation foncière délivrée par la Mairie de LE CANNET le 23 octobre 2019, que:



LE CANNET  
CÔTE D'AZUR

EN

CERTIFICAT

Vente :

COP. LE PRINCE D'AZUR /

Monsieur le Maire de la Ville du Cannet, certifie que le bien sis :

662 Route de Serra Capéau

Et cadastré section :

AP

N°:

175/342/344/351/353/354/355/356  
385/386/387/388/389

Ne fait ni l'objet d'une procédure de péril ni d'un recours contentieux.

Fait pour valoir ce que de droit.

Le Cannet, le 23/10/2019

Pour Le Maire  
Le Conseiller Municipal Délégué,



Alain GARRIS

HOTEL DE VILLE 20 Boulevard Sadi Carnot • B.P. 30089 • 06115 Le Cannet Cedex  
Téléphone : 04 92 18 20 00 • Fax : 04 92 18 20 01

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute occupation postérieure.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant, ni à l'encontre de son Avocat, Maître Serge BERTHELOT, Avocat membre de la SELARL LEGIS-CONSEILS, rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

## **ATTESTATION DE NUMÉROTAGE - ALIGNEMENT**

Il résulte d'une attestation foncière délivrée par la Mairie de LE CANNET le 08 novembre 2019, que:



LE CANNET  
CÔTE D'AZUR

B.E. N° 03501  
AP/HK

Le Cannet, le 08 NOV. 2019

LEGIS CONSEILS  
20 boulevard Carnot  
06400 CANNES

**OBJET:** Certificat NUMEROTAGE   
ALIGNEMENT

**REFER:** Votre lettre en date du 16/10/2019 reçue le 23/10/2019  
REF:170024 - (ABBA GESTION) COP.LE PRINCE D'AZUR/

*Affaire suivie par M<sup>me</sup>. H. KARI - ☎ 04 92 18 23 92*

Monsieur,

En réponse à votre demande citée en référence, j'ai l'honneur de vous informer que la propriété sise au CANNET,

Section AP n° 175, 342, 344, 351 à 356, 385 à 389

- PORTE LE NUMERO 662, route de Serra Capéou
- N'EST PAS NUMEROTEE
- N'EST PAS INTERESSEE PAR UN ALIGNEMENT
- EST INTERESSEE PAR UN PROJET
- EST INTERESSEE PAR UN ALIGNEMENT POUR ELARGISSEMENT

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire,  
Le Conseiller Municipal Délégué,  
D. NEVET



HOTEL DE VILLE 20 Boulevard Sadi Carnot • B.P. 30089 • 06115 Le Cannet Cedex  
Téléphone : 04 92 18 20 00 • Fax : 04 92 18 20 01

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute occupation postérieure.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant, ni à l'encontre de son Avocat, Maître Serge BERTHELOT, Avocat membre de la SELARL LEGIS-CONSEILS, rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

**DÉCLARATION D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX,**  
**CERTIFICAT DE CONFORMITÉ, PERMIS DE CONSTRUIRE**

De la copie de documents administratifs délivrés par la Mairie de LE CANNET, il résulte que les biens sus mentionnés ont fait l'objet:



Le Cannel, le

**LE CANNET**  
**CÔTE D'AZUR**

LEGIS CONSEILS  
SOCIETE D'AVOCATS AU BARREAU  
DE GRASSE  
20, boulevard Carnot  
06400 CANNES

S.U N°  
FL/IDP/VJB

*De n° 201905368*

Affaire suivie par : Mme VIRIQUE  
TEL : 04 92 18 22 33

OBJET : Permis de Construire numéro PC 06 030 81 C0058

AFFAIRE : VENTE COP LE PRINCE D'AZUR /

Maîtres,

J'ai bien reçu votre lettre citée en référence.

En réponse, j'ai l'honneur de vous communiquer les renseignements suivants, relatifs à l'immeuble dénommé " Le Prince d'Azur " sis 662, route de Serra Capeou 06110 LE CANNET - parcelles cadastrées section AP0175, AP0342, AP0344, AP0351, AP0352, AP0353, AP0354, AP0355, AP0356, AP0385, AP0386, AP0387, AP0388, AP0389

Date du Permis de Construire : 12/01/1982

Date de la Déclaration d'Achèvement de Travaux : 20/02/1990

Date du Certificat de Conformité : Aucune information dans le dossier.

N'est pas concerné par un contentieux d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Maîtres, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire,  
Le Conseiller Municipal

Michèle ALME



HOTEL DE VILLE 20 Boulevard Sadi Carnot • B.P. 30089 • 06115 Le Cannel Cedex  
Téléphone : 04 92 18 20 00 • Fax : 04 92 18 20 01

Les adjudicataires éventuels devront en conséquence faire leur affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du Syndicat de Copropriété "LE PRINCE D'AZUR" poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat, Maître Serge BERTHELOT, Avocat membre de la SELARL LEGIS-CONSEILS, rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

## **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION, CAHIER DES CHARGES, RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

L'ensemble immobilier dont dépendent les fractions présentement vendues a fait l'objet:

\*\* d'un état descriptif de division et règlement de copropriété reçu par Maître HERVET, Notaire, le 11 juin 1987, acte publié au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES le 1er juillet 1987 volume 87P numéro 4626,

\*\* d'un modificatif à état descriptif et règlement de copropriété reçu par Maître HERVET, Notaire, le 17 novembre 1987, acte publié au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES le 7 décembre 1987 volume 87P numéro 8828,

\*\* d'un procès-verbal numéro 2298, publié au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES le 20 juillet 1981 volume P4 numéro 11,

\*\* d'une vente et modificatif à état descriptif de division reçu par Maître CLERC, Notaire à NEUILLY SUR SEINE, le 18 septembre 2006, acte publié au 1er Bureau du Service de la Publicité Foncière d'ANTIBES le 04 octobre 2006 volume 2006P numéro 8520.

## **DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

D'une attestation de la Mairie de LE CANNET en date du 19 septembre 2019, il résulte que les biens mis en vente:

### **CADRE 4 : DROIT DE PRÉEMPTION ET BÉNÉFICIAIRE DU DROIT**

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain au profit de l'Etat en raison de sa situation partielle au sein d'une partie actuellement urbanisée de la commune et en application des dispositions des articles L213-1 et suivants du code de l'urbanisme (anciennement DPU Simple)

Il est précisé à l'adjudicataire éventuel que l'Administration concernée pourra faire jouer son droit de préemption urbain.

Selon la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 et notamment son article 108, le titre 1°/ du livre 6 du Code de la Construction et de l'Habitation est complété par un chapitre 6 relatif aux dispositions applicables en matière de saisie immobilière du logement principale ainsi rédigé:

Article L 616 :

« En cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne qui remplit les conditions de ressources pour l'attribution d'un logement à loyer modéré, il est institué au bénéfice de la commune un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi. Ce droit de préemption est exercé suivant les modalités prévues par le code de l'urbanisme en matière de droit de préemption urbain, en cas de vente par adjudication lorsque cette procédure est rendue obligatoire de par la loi ou le règlement.

La commune peut déléguer ce droit, dans les conditions définies à l'article l213-3 du code de l'urbanisme, à un office public d'habitation à loyer modéré ou office public d'aménagement et de construction.»

Si l'adjudicataire était évincé par l'exercice d'un droit de préemption d'ordre public, il n'aura aucun recours contre le poursuivant ou l'Avocat rédacteur du cahier des charges.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de toute occupation postérieure.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du poursuivant, ni à l'encontre de son Avocat, Maître Serge BERTHELOT, Avocat membre de la SELARL LEGIS-CONSEILS, rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

## **ASSURANCES**

L'adjudicataire futur des biens présentement mis en vente aura à faire son affaire personnelle des assurances qui auraient pu être souscrites.

L'adjudicataire est tenu d'assurer l'immeuble contre tous risques à compter du jour de l'adjudication et sous sa seule responsabilité.

## **Z.I.F.**

Les biens mis en vente étant situés dans une zone d'intervention foncière (Z.I.F.), ou susceptible de le devenir, il est précisé à l'adjudicataire éventuel que l'administration concernée peut faire jouer son droit de préemption.

## **DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ**

Le créancier poursuivant précise que l'adjudicataire devra acquérir le bien dans l'état où il se trouve.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'Avocat poursuivant, à l'aide des renseignements qu'il a pu se procurer, de notes ou de documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être recherché à l'occasion d'erreurs, inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres éléments.

Il ne pourra en aucun cas rechercher la responsabilité du créancier poursuivant ou de ses mandataires, notamment Avocats et Huissiers, pour défaut de conformité des immeubles aux réglementations en vigueur précitées.

Les différents diagnostics énumérés ci-dessus sont annexés au présent cahier des conditions de vente pour ceux qui ont pu être établis. Si d'autres diagnostics parviennent au poursuivant avant la vente, ils feront l'objet d'une annexion complémentaire ultérieure.

Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés n'est pas due en matière de vente par autorité de justice.

## **TAXE LOCALE D'ÉQUIPEMENT**

L'administration du Trésor prétend user à l'encontre des adjudicataires de l'article 1929-4 du Code Général des Impôts, au bénéfice d'une jurisprudence déclarant l'adjudicataire d'immeuble solidairement tenu du paiement de la taxe locale d'équipement (TPE) impayée notamment en cas de construction illicite.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation et de la demande de décharge de responsabilité nécessaire pour être exonéré de ce paiement qui sera dû en sus des frais et du prix.

## **SÉQUESTRE**

Les fonds provenant de la vente seront séquestrés auprès du TRÉSORIER DE L'ORDRE DES AVOCATS.

L'article R.322-57 du Code des procédures civiles d'exécution précise que :

«Lorsque les fonds sont séquestrés, ils produisent intérêts à un taux fixé par le cahier des conditions de vente et qui ne peut être inférieur aux taux d'intérêt servi par la Caisse des Dépôts et Consignations. Les intérêts sont acquis aux créanciers et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribués avec le prix de l'immeuble.»

L'article R.322-56 du Code des procédures civiles d'exécution précise que :  
«Le versement au séquestre ou la consignation auprès de la Caisse des Dépôts et consignations du prix auquel est tenu l'adjudicataire en application de l'article L.322-12 est opéré dans un délai de deux mois à compter de la date d'adjudication définitive, à peine de réitération des enchères. Passé ce délai, le prix de vente est augmenté de plein droit des intérêts au taux légal jusqu'au versement complet du prix ou sa consignation.»

## **MISE À PRIX**

La mise à prix des biens saisis est fixée à la somme de :

**VINGT MILLE EUROS (20.000€)**

L'article L.322-6 du Code des procédures civiles d'exécution précise que :

«Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchères, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant.  
Le débiteur peut, en cas d'insuffisance manifeste du montant de la mise à prix, saisir le juge afin de voir fixer une mise à prix en rapport avec la valeur vénale de l'immeuble et les conditions du marché. Toutefois, à défaut d'enchères, le poursuivant ne peut être déclaré adjudicataire que pour le montant de la mise à prix initiale.»

L'article R.322-47 du Code des procédures civiles d'exécution précise que :

«A défaut d'enchère et lorsque le montant de la mise à prix a été modifié par le juge, le bien est immédiatement remis en vente sur baisses successives de ce montant, le cas échéant jusqu'au montant de la mise à prix initiale. »

## **CONSIGNATION**

Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.»

L'article R.322-41 du Code des procédures civiles d'exécution prévoit que :  
«Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre ou de la Caisse des Dépôts et Consignations selon les indications du cahier des conditions de vente, représentant 10% du montant de la mise à prix, sans que le montant

de cette garantie puisse être inférieur à 3.000 euros.

Le récépissé reproduit les dispositions des troisième et quatrième alinéas du présent article.

La somme encaissée par le séquestre ou la Caisse des Dépôts et Consignations est restituée dès l'issue de l'audience d'adjudication à l'enchérisseur qui n'a pas été déclaré adjudicataire.

Lorsque l'adjudicataire est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.»

**La consignation prévue à l'article R.322-41, représentant 10% du montant de la mise à prix, devra être augmentée du montant des frais prévisibles de la vente. Ces frais prévisibles comprennent notamment les frais taxés et les divers émoluments de la vente.**

Les frais préalables à la vente et les droits fixe et proportionnel, droits d'enregistrement et TVA éventuelle dus aux avocats concernés seront payables par l'adjudicataire en sus de son prix d'adjudication.

Les enchères ne peuvent être portées que par un avocat inscrit au Barreau de GRASSE.

### **LES FRAIS DE MAINLEVÉE**

Si aucune procédure de distribution du prix d'adjudication n'est ouverte, l'adjudicataire sera tenu d'acquitter en sus de son prix, tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions frappant les biens.

### **SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION RELATIVE AU PLOMB, À L'AMIANTE, À LA PROTECTION CONTRE LES TERMITES ET INSECTES XYLOPHAGES, INSTALLATIONS INTÉRIEURES DE GAZ, AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, INSTALLATIONS INTÉRIEURES D'ÉLECTRICITÉ, CONTRÔLE DES INSTALLATIONS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

L'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'habitation prévoit que:

I. - 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, dans les conditions définies par les

dispositions qui les régissent, les documents suivants :

- 1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
- 2° 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;
- 3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du présent code;
- 4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du présent code;
- 5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
- 6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du présent code;
- 7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;
- 8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 6° n'est pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-I.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

II. - En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

L'article L. 271-5 du Code de la Construction et de l'habitation prévoit que:

La durée de validité des documents prévus aux 1° à 4°, 6°, 7° et 8° du I de l'article L. 271-4 est fixée par décret en fonction de la nature du constat, de l'état ou du diagnostic.

Si l'un de ces documents produits lors de la signature de la promesse de vente n'est plus en cours de validité à la date de la signature de l'acte authentique de vente, il est remplacé par un nouveau document pour être annexé à l'acte authentique de vente.

Si le constat mentionné au 1° établit l'absence de revêtements contenant du plomb ou la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations inférieures aux seuils définis par arrêté des ministres chargés de la santé et de la construction, il n'y a pas lieu

de faire établir un nouveau constat à chaque mutation, le constat initial étant joint au dossier de diagnostic technique.

Si, après la promesse de vente, la parcelle sur laquelle est implanté l'immeuble est inscrite dans une des zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement ou l'arrêté préfectoral prévu au III du même article fait l'objet d'une mise à jour, le dossier de diagnostic technique est complété lors de la signature de l'acte authentique de vente par un état des risques naturels et technologiques ou par la mise à jour de l'état existant.

L'article L. 271-6 du Code de la Construction et de l'habitation prévoit que:

Les documents prévus aux 1° à 4°, 6° et 7° du I de l'article L. 271-4 ainsi qu'à l'article L. 134-1 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés.

Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir 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 elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa.

Le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Un décret définit les conditions et modalités d'application du présent article.

En application de l'article 4 du Décret n° 2006-1653 du 21 décembre 2006 relatif aux durées de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique et modifiant le code de la construction et de l'habitation:

Il est créé au chapitre unique du titre VII du livre II du code de la construction et de l'habitation (partie réglementaire) un article R. 271-5 ainsi rédigé:

«Art. R. 271-5. - Par rapport à la date de la promesse de vente ou à la date de l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, les documents prévus aux 1°, 3°, 4° et 6° du 1 de l'article L. 271-4 doivent avoir été établis depuis:

- sous réserve des dispositions du troisième alinéa de l'article L. 271-5, moins d'un an pour le constat de risque d'exposition au plomb;
- moins de six mois pour l'état du bâtiment relatif à la présence de termites;
- moins de trois ans pour l'état de l'installation intérieure de gaz ;
- moins de dix ans pour le diagnostic de performance énergétique.»



# MCTB

L'EXPERT DU CONTROLE TECHNIQUE IMMOBILIER - Sociétaire sous contrat N° 5 6931 364 \* Responsabilité Civile Professionnelle\*  
Les Mandariniers A - 24, rue des Suisses - 06400 CANNES - tél. : 04 97 06 61 50- Fax : 04 97 06 61 59  
Site Internet : mctb.fr - email : info@mctb.fr

Société assurée  
par



Membre du GIE  
Phare Expertises

## **D. D. T. VENTE**

### **Dossier de Diagnostics Techniques**

Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 art. 18 Journal Officiel du 9 juin 2005)  
(Loi n° 2006-672 du 13 juillet 2006 art. 79 IV Journal Officiel du 16 juillet 2006)  
(Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 art. 17 Journal Officiel du 31 décembre 2006)

**Propriétaire :**

**Adresse du propriétaire :**

Le Prince d'Azur 662 Route de Sera Capéou - 06110 LE  
CANNET

**Adresse du bien :**

Le Prince d'Azur 662 Route de Sera Capéou - 06110 LE  
CANNET

**Désignation du bien :**

Appartement, cave et garage, de type T2 au RDC.

Diagnostics demandés par le donneur d'ordre			
Attestation de surface	X	Constat des Risques d'Exposition au Plomb	
Rapport de Repérage Amlante	X	Diagnostic de l'installation Intérieure de gaz	
A l'occasion d'une vente ou DTA	X	Etat de l'installation intérieure d'électricité	X
A l'occasion d'un Dossier Amiante - Parties Privatives		Diagnostic de performance Energétique (DPE)	X
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	X	Etat des risques naturels et technologiques	X

Nous attestons sur l'honneur que nous sommes en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du CCH et que nous disposons des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des diagnostics qui nous sont confiés.

Le 08/01/2020

Fait pour valoir en justice que de droit.  
Cédric PORRATI (Pratiquant de l'Expertise Immobilière MCTB)




## Feuille Récapitulative

Ce document est une aide à la lecture des rapports joints et ne peut en aucun cas être annexé seul à l'acte authentique.

*Diagnostics réalisés par Julien LEBEAU*

*Fait à Cannes le 8 janvier 2020*

<b>SURFACE VENTE</b>	
<i>Examen demandé par le donneur d'ordre</i>	
Surface privative en m <sup>2</sup> :	87,61
Surface habitable en m <sup>2</sup> :	87,61

<b>AMIANTE VENTE</b>	
<i>Examen demandé par le donneur d'ordre</i>	
Il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.	

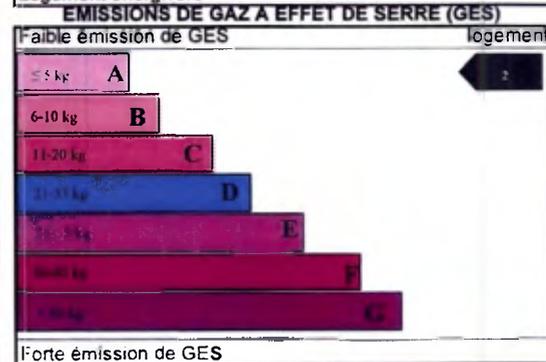
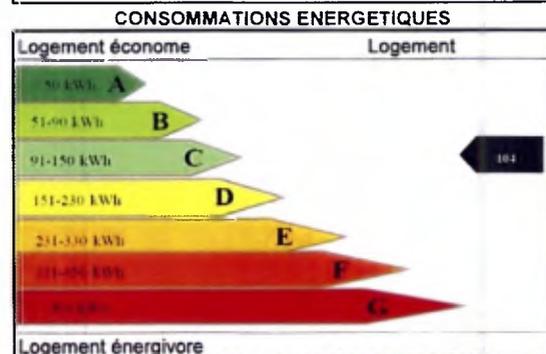
<b>TERMITES</b>	
<i>Examen demandé par le donneur d'ordre</i>	
<b>Conclusion</b>	
Absence d'indices d'infestation de termite sur le bâti le jour de la visite.	
<b>Constatations diverses :</b>	
Néant	

<b>PLOMB</b>	
<i>Examen non demandé par le donneur d'ordre</i>	
Nombre d'unités de diagnostic	
Pourcentage de non classées	
Pourcentage de classes 0	
Pourcentage de classes 1	
Pourcentage de classes 2	
Pourcentage de classes 3	

<b>GAZ</b>	
<i>Examen non demandé par le donneur d'ordre</i>	

<b>ELECTRICITE</b>	
<i>Examen demandé par le donneur d'ordre</i>	
L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.	

<b>BILAN ENERGETIQUE</b>	
<i>Examen demandé par le donneur d'ordre</i>	



<b>Etat des risques et pollutions</b>	
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Feux de forêt : plan de zonage réglementaire (Zone B1 danger modéré).	
Inondation (Prescrit) : Pas de carte disponible à ce jour. impossible de situer le risque	
L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers	
L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques	
L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en 3	
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée potentiel de catégorie 3	
Le terrain n'est pas situé en secteur d'information sur les sols (SIS)	
L'information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologique est à compléter par le propriétaire ou le bailleur.	

Annexe rapports : Amiante - Termites - Plomb - Gaz - Electricité - DPE

QUALIXPERT

Certificat N° C2028

Monsieur Julien LEBEAU

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 consultable sur [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com) conformément à l'ordonnance 2006-855 titre III du 8 juin 2006 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.



dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Amiante sans mention	Certificat valable Du 24/10/2017 au 23/10/2022	Arrêté du 26 juillet 2014 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et d'examen visuel après travaux dans les troubles liés et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 22/09/2018 au 21/09/2023	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique individuel	Certificat valable Du 02/11/2017 au 01/11/2022	Arrêté du 15 octobre 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 29/11/2017 au 28/11/2022	Arrêté du 03 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 24/10/2017 au 23/10/2022	Arrêté du 21 novembre 2005 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérant des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des conduites adhés travaux en présence de plomb et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 24/10/2017 au 23/10/2022	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le mercredi 11 juillet 2018

Marjorie ALBERT  
Directrice Administrative



Annexe rapports : Surface - Amiante - Termites - Plomb - Gaz - Electricité - DPE

Votre Assurance

► RC PRESTATAIRES

COURTIER

VD ASSOCIES

81 BOULEVARD PIERRE PREMIER

33110 LE BOUSCAT

Tél : 05 56 30 95 75

Fax : 08 97 50 56 06

Email : CONTACT@VDASSOCIES.FR

Portefeuille : 0201478984



Assurance et Banque

SARL METRAGES ET CONTROLES TEC  
24 RUE DES SUISSES  
LES MANDARINIERS  
06400 CANNES FR

Vos références :

Contrat n° 7719246204

Client n° 0616258220

ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que :

SARL METRAGES ET CONTROLES TEC  
24 RUE DES SUISSES  
LES MANDARINIERS  
06400 CANNES FR

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 7719246204 ayant pris effet le 07/08/2017 garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités de **DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS** suivantes :

**AMIANTE :**

Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante

Diagnostic technique amiante

Diagnostic amiante parties privatives

Contrôle périodique (amiante)

Contrôle visuel après travaux (plomb-amiante)

Repérage amiante avant/après travaux et démolition

**PLOMB :**

Diagnostic plomb dans l'eau

Constat des risques d'exposition au plomb (CREP)

Diagnostic de risque d'intoxication au plomb dans les peintures (DRIPP)

Recherche de plomb avant travaux/démolition

**ETAT PARASITAIRE :**

Etat relatif à la présence de termites.

Etat parasitaire (mérules, vrillettes, lyctus).

Information sur la présence de risque de mэрule (LOI ALUR).

**MESURES :**

Mesurage loi Carrez et loi Boutin.

**AUTRES :**

Etat de l'installation intérieure de gaz.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques (ENRNMT)

Diagnostic de performance énergétique (DPE).

DPE individuel pour maisons individuelles, appartements et lots tertiaires affectés à des immeubles à usage principal d'habitation, ainsi que les attestations de prise en compte de la réglementation thermique.

Etat de l'installation intérieure d'électricité.

La présente attestation, qui ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat en cours d'établissement auquel elle se réfère, est délivrée sous réserve de la régularisation de celui-ci.

La présente attestation est valable pour la période du 01/08/2019 au 01/08/2020 sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à PARIS le 1 août 2019

Pour la société:

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

10002620190710

## **- ATTESTATION DE SURFACE**

L'article 4-3 du Décret n° 67-223 du 17 mars 1967, dans sa rédaction issue du Décret du 29 mai 1997, est ainsi rédigé :

«Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.»

Pour satisfaire à ces exigences, il est indiqué qu'une attestation est ou sera annexée au présent cahier des conditions de la vente concernant la superficie des biens vendus dans l'hypothèse où il s'agisse d'un lot de copropriété soumis aux dispositions de l'article 46 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

En outre, il est précisé que ledit article 46 est ainsi rédigé :

«Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'État prévu à l'article 47.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'État prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.»

Sur réquisition de l'Avocat rédacteur, la société MCTB, a établi l'attestation de surface le 8 janvier 2020, ci-après annexée.



# MCTB



L'EXPERT DU CONTROLE TECHNIQUE IMMOBILIER - Sociétaire sous contrat N° 7719246204 " Responsabilité Civile Professionnelle "  
Les Mandariniers A - 24, rue des Suisses - 06400 CANNES - tél. : 04 97 06 61 50- Fax : 04 97 06 61 59  
Site Internet : mctb.fr - email : info@mctb.fr

## ATTESTATION de SURFACE LOI CARREZ

Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la surface privative d'un lot de copropriété, paru au JO du 29 mai 1997 (Loi Carrez).

### Mesure d'un lot de Copropriété

**Référence du Demandeur / Mandataire**  
**Nom :** SCP LAMBERT et Associés  
**Adresse :** Maître VAN DE KERCKHOVE  
15, Square Mérimé  
**C.P & Ville :** 06407 CANNES Cedex

<b>Date :</b>	8 janvier 2020		
<b>Contrôleur :</b>	Julien LEBEAU		
<b>N° de contrôle :</b>	C 20010800012		
Pièces visitées:	Surfaces		
	Privative	Habitable	Autres
Séjour et placard	53.70	53.70	
Salle d'eau	4.57	4.57	
Chambre et placard	18.03	18.03	
Salle de bains	5.24	5.24	
Cuisine	6.07	6.07	

**Référence du Bien**  
**Adresse :** Le Prince d'Azur  
662 Route de Sera Capéou  
**C.P & Ville :** 06110 LE CANNET  
**Désignation :** Appartement, cave et garage  
**Type :** T2  
**Etage :** RDC  
**Lot N° :** 41  
**Hauteur sous plafond :** -

Nc = Non communiqué

**REFERENCE DU PROPRIETAIRE**  
**Nom :** [Redacted]  
**Adresse :** Le Prince d'Azur  
662 Route de Sera Capéou  
**C.P & Ville :** 06110 LE CANNET

### Observations :

\* Ce certificat est établi sous réserve de communication et de vérification de l'Etat Descriptif de Division, de ses plans et du règlement de copropriété, relatif à la description et répartition du ou des lots. La description du bien a été réalisée dans le sens inverse des aiguilles d'une montre. Les surfaces figurant dans ce rapport ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative est certifiée conforme à la définition du Décret n° 97-532 du 23 mai 1997. Les mesures sont réalisées à l'aide d'un laser mètre et d'un mètre.

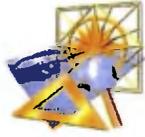
Seul le document original pourra être annexé à l'acte authentique. En l'absence de consultation, de l'Etat Descriptif de Division, de ses plans et du règlement de copropriété, les balcons, terrasses, loggias, vérandas sont considérés comme parties communes de l'immeuble avec jouissance privative et sont par conséquent non prise en compte dans la surface privative.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.  
Cannes le, 08 janvier 2020



Julien LEBEAU

<b>Surface privative* (Carrez) en m² :</b>	<b>87,61</b>
<b>Surface habitable en m² :</b>	<b>87,61</b>
<i>Total surface autre en m² :</i> 87.61	
<b>Pour Info uniquement</b>	<b>Surface exprimée en m²</b>
Terrasse	19.48



# MCTB

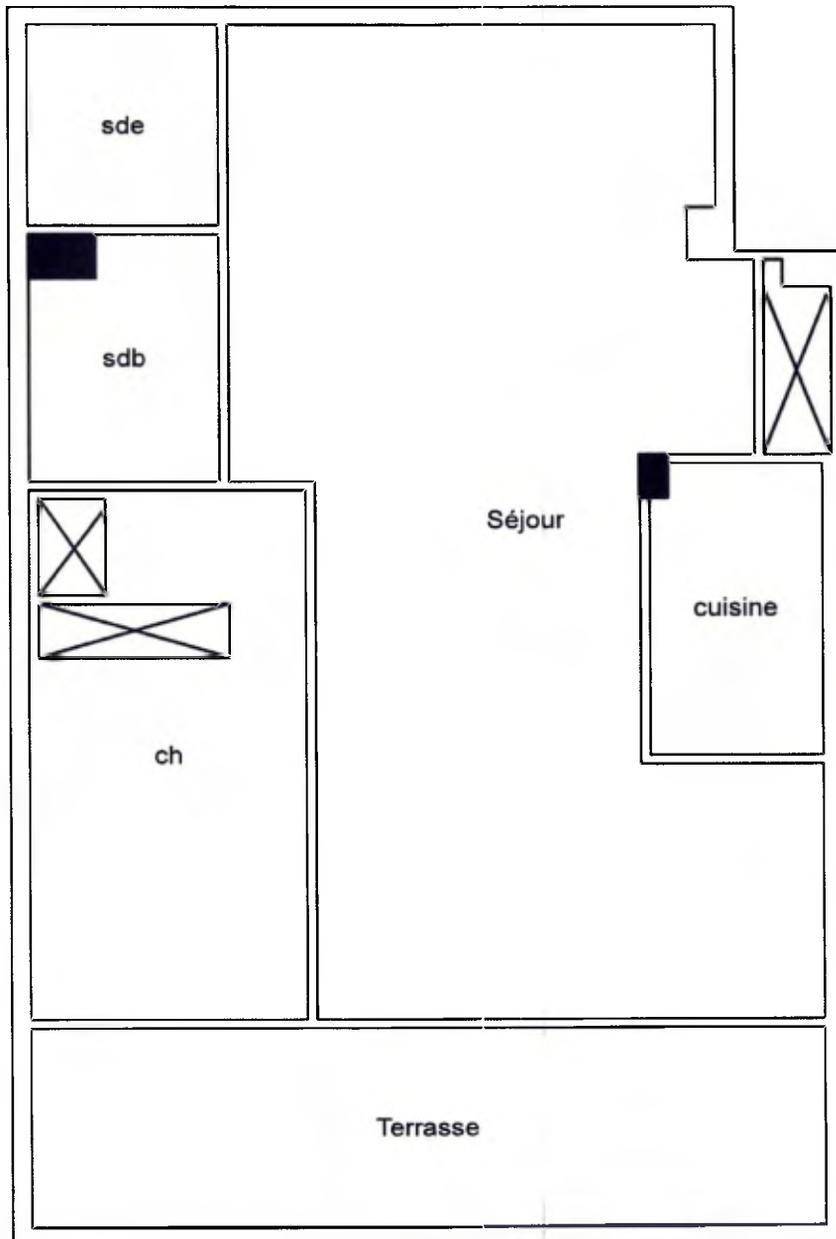
Société assurée  
par



L'EXPERT DU CONTROLE TECHNIQUE IMMOBILIER - Sociétaire sous contrat N° 7719246204" Responsabilité Civile  
Professionnelle"

Les Mandariniers A - 24, rue des Suisses - 06400 CANNES - tél. : 04 97 06 61 60- Fax : 04 97 06 61 69  
Site Internet : mctb.fr - email : info@mctb.fr

## Croquis



L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du Syndicat de Copropriété "LE PRINCE D'AZUR" poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat, Maître Serge BERTHELOT, Avocat membre de la SELARL LEGIS-CONSEILS, rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

### **- INFORMATION RELATIVE À L'ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Sur réquisition de l'Avocat rédacteur, la société MCTB, a établi l'état des risques naturels et technologiques le 8 janvier 2020, ci-après annexé.

## Etat des risques et pollutions

### aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Attention ... si ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

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

n° IAL06030120315 du 15/03/2012

mis à jour le

Adresse de l'immeuble : Le Prince d'Azur  
662 Route de Sera Capéou

C.P & Ville : 06110 LE CANNET  
S.Cadastrale N° : Nc

#### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N oui 1  non  **Approuvé**  
 (1) si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : **Feux de forêt** date **15/03/2012**  
**Feux de forêt plan de zonage réglementaire (Zone B1 danger modéré).**
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRN oui 2  non   
 (2) si oui, les travaux prescrits ont été réalisés\* oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N oui 1  non  **Approuvé**  
 (1) si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : **Inondation** date **27/09/2007**
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRN oui 2  non   
 (2) si oui, les travaux prescrits ont été réalisés\* oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N oui 1  non  **Prescrit**  
 (1) si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : **Inondation** date **05/12/2017**  
**Inondation (Prescrit) : Pas de carte disponible à ce jour, impossible de situer le risque.**
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRN oui 2  non   
 (2) si oui, les travaux prescrits ont été réalisés\* oui  non

#### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M oui 3  non  date :  
 (3) si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRM oui 4  non   
 (4) si oui, les travaux prescrits ont été réalisés\* oui  non

#### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé [A] oui 5  non
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé [P] ou [T] oui 5  non   
 (5) Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :  
**Effet thermique**  **Effet de surpression**  **Effet toxique**
- > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui  non
- > L'immeuble est situé en zone de prescription oui 6  non   
 (6) Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés\* oui  non   
 (6) Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat oui  non

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

- > L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en : **Zone 1**  **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 se situe dans une commune à potentiel radon classée **Potentiel de catégorie 3**

#### Information relative à la pollution de sols

- > Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui  non

#### Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T\*

- L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui  non

#### Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Textes de référence (arrêté préfectoral, rapport de présentation et règlement) pour chaque risque  
 Feux de forêt : plan de zonage réglementaire (Zone B1 danger modéré).

Inondation (Prescrit) : Pas de carte disponible à ce jour, impossible de situer le risque.

#### Signatures (rayer la mention inutile)

Vendeur / Bailleur*	Acquéreur / Locataire
---------------------	-----------------------

Lieu / date à \_\_\_\_\_ le **8 janvier 2020**

Attention ! Le vendeur ou le bailleur doit remplir le paragraphe en jaune, et les paragraphes notes d'un "X" et établir une déclaration sur l'honneur sur papier libre pour certifier de la survenance ou non de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de la garantie catastrophe naturelle. Si n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état. Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département. En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une démission forcée. (Vos l'article 125-5 du code de l'environnement) Pour consulter le site des arrêtés de Catastrophe Naturelle se rendre sur : <http://observatoire-regional-risques-parc-naturels-geoparc.com>

**Annexe 1**

Extraits de cartes ou de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte.



**Commune du CANNET**  
PLAN de PREVENTION des RISQUES NATURELS  
PREVISIBLES d'INCENDIES de FORETS

**Carte du zonage**

**LEGENDE**

-  **R** - Zone de risque fort
-  **B1a** - Zone de risque modéré à prescriptions particulières
-  **B1** - Zone de risque modéré
-  **B2** - Zone de risque faible
- Zone non réglementée par le PPRIF



L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du Syndicat de Copropriété "LE PRINCE D'AZUR" poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat, Maître Serge BERTHELOT, Avocat membre de la SELARL LEGIS-CONSEILS, rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

### **- INFORMATION RELATIVE À LA PRÉSENCE D'AMIANTE**

L'adjudicataire est informé par l'Avocat poursuivant, en application de l'article L 1334-13 du Code de la Santé Publique et des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, imposant aux propriétaires d'immeubles l'obligation de rechercher, sous peine de sanction pénale, la présence de flocages ou de calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis, excepté les immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés.

Sur réquisition de l'Avocat rédacteur, la société MCTB, a établi l'attestation de repérage d'amiante le 8 janvier 2020, ci-après annexée.



# MCTB

Sté MCTB - Sociétaire sous contrat N° 7719246204\* Responsabilité Civile Professionnelle "Les Mandariniers A -  
24, rue des Suisses - 06400 CANNES - tél. : 04 97 06 61 50 - Fax : 04 97 06 61 59 - Site Internet : mctb.fr - email : info@mctb.fr

Société assurée

par



Techniciens certifiés par

QUALIXPERT



## Rapport de Repérage Amiante

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&B)

Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, 15 et 16, R. 1334-20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé  
Publique, décret 2011-628 du 3 juin 2011, annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, arrêtés du 12 décembre 2012 modifiés par arrêté du 26/06/2013. A

### B1 - Référence du Demandeur / Donneur d'ordre

Nom : SCP LAMBERT et Associés  
Adresse : Maître VAN DE KERCKHOVE  
15, Square Méréme  
C.P & Ville : 06407 CANNES Cedex

### A - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : Le Prince d'Azur  
662 Route de Sera Capéou  
C.P & Ville : 06110 LE CANNET  
Fonction principale  
du bâtiment : Habitation (parties privatives  
d'immeuble collectif d'habitation)  
Permls de  
construire : Nc  
Désignation : Appartement, cave et garage  
Type : T2  
Etage : RDC  
Lot N° : 41  
Cave, lot N° : 34  
Garage, lot N° : 20

Nc = Non communiqué

### B 2 - Désignation du client

Nom :  
Adresse : Le Prince d'Azur  
662 Route de Sera Capéou  
C.P & Ville : 06110 LE CANNET  
Accompagnateur : Huissier

### C - Désignation de(s) l'opérateur(s) de diagnostic

Nom et prénom : LEBEAU Julien  
Organisme de  
certification, date et  
numéro de certifié : Certificat de compétence délivré par  
QUALIXPERT (17 Rue Borrel, 81100  
Castres). Depuis le 24/10/2012 sous  
le n° C2028.  
Entreprise : Sarl M.C.T.B.  
Adresse : 24, Rue des Suisses  
C.P & Ville : 06400 CANNES  
N° de SIRET : 42186018000031 RCS de Cannes  
Assurance : AXA au 06/08/20  
N° de police : RCP n° 56 931 364

### E - Sommaire

A - Désignation du ou des bâtiments	I Annexes au rapport (+ certificats d'assurance et de compétences)
B1 - Désignation du client	I - 1) Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012
B2 - Désignation du demandeur	I - 2) Schéma de repérage
C - Désignation de l'opérateur de diagnostic	I - 3) Rapports d'essais
D - Désignation du laboratoire ayant effectué des analyses	I - 4) Liste des matériaux à évaluer pour déterminer leurs états de dégradations
E - Sommaire	I - 5) Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation de la liste A
F - Conclusion du rapport	I - 6) Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation de la liste B
G.a La Mission de repérage	I - 7) Fiche d'identification et de cotation des prélèvements
G.b Conditions de réalisation du repérage	I - 8) Documents annexés au présent rapport
H - Résultats détaillés du repérage	I - 9) Conséquences réglementaires et recommandations

### D - Désignation du laboratoire ayant effectué des analyses

FlashLab / 1 Chemin de Saulxier 91169 LONGJUMEAU / accréditation 1-5765 et 1-5952

### F Conclusion du rapport \*

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. Le cas échéant d'autres recherches devront être entamées selon le type de mission.

### F1 Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport :

Il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

\*Un détail des conséquences réglementaire et recommandations est fournis en annexe I.8 de ce rapport

### F1a Liste des matériaux et produits contenant de l'amiante :

Néant

### F1c Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse :

Néant

### F1d Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif et par nature :

Ensemble du bien = NAJ01 : Matériaux en PVC (qui par nature ne contiennent pas d'amiante)

**F2 Dans le cadre de mission décrit en tête de rapport :**

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 : liste de chaque local (ou partie de local) composant ou partie de composant n'ayant pu être visité et, pour chaque la raison(s) de l'impossibilité de visiter ou de procéder à des investigations approfondies non destructives. Dans tous les cas, tous les matériaux ou produits dans les emplacements non accessibles sans démontage ou par impossibilité technique comme le plénum d'un faux plafond, les gaines techniques, les volumes entre les doublages et les murs, les éléments de charpente non visibles (exemple : sous les tuiles collées), sous et derrière l'isolation (des murs, des planchers, des combles, des toitures), ne peuvent pas être repérés par manque d'accessibilité.

**Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justifications**

Néant, cependant, dans le cas de présence de matériaux coupe-feu, pour ne pas altérer leurs fonction coupe-feu, nous ne réalisons pas de prélèvements sur les clapets, volets coupe-feu, rebouchages, joints bandes et joints tressés.

\*hors emplacements décrits précédemment

**G.a La Mission de repérage / G.b Conditions de réalisation du repérage**

**G.a.1 / 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.

**G.a.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.

**G.a.3 / 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 (listes A et E).

**G.a.4 / Programme de repérage de la mission réglementaire**

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 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. Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif et ne porte que sur les matériaux de la liste A (flocages - calorifugeages - faux plafonds) et de la liste B (voir tableau). 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. Dans le cas de présence de matériaux coupe-feu, pour ne pas altérer leurs fonction coupe-feu, nous ne réalisons pas de prélèvements sur les clapets, volets coupe-feu, rebouchages, joints bandes et joints tressés.

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. Parois verticales intérieures</b>	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourage de poteaux (carton)
	Entourage de poteaux (amiante-ciment)
	Entourage de poteaux (matériau sandwich)
	Entourage de poteaux (carton/plâtre)
Cloisons (légers et préfabriqués), Gaines et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
<b>2. Planchers et plafonds</b>	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou visés
Planchers	Dalles de sol

3. Conduits, conductions et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
Clapets / volets coupe-feu	Enveloppes de calorifuges
	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joints (tressés)
Vide-ordures	Joints (bandes)
	Conduits
4. Éléments	
Toitures	Échafauds
	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardouises (composites)
	Ardouises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardoux bitumineux
	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
Bardages et façades légères	Ardouises (composites)
	Ardouises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toitures et façade	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduits d'eau pluviales en amiante-ciment
	Conduits d'eau usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

**G.a.5 / Programme de repérage complémentaire**

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes : Dans le cas d'immeuble en copropriété, certains matériaux en fibre-ciment en parties communes mais présents dans les parties privatives peuvent être repérés (exemples conduits de fluides, conduit de ventilation). Dans tous les cas les flocages et les calorifuges (parties communes) présents dans les parties privatives ne sont pas repérés.

**G.a.6 / Périmètre de repérage effectif**

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

BÂTIMENTS et parties de bâtiments visités	OUVRAGES, parties d'ouvrages et éléments examinés										Conclusion				
	Revêtement de sols	Revêtement de parois	Revêtement de plafonds	Plinthes	Dorant de portes	Ouvrant de portes	Dorant de fenêtres	Ouvrant de fenêtres	Poutres (Charpente) Murs courants	Ossature	Numéro du matériau	Référence produit/ciment	Présence	État de conservation	Préconisation / évaluation
Séjour et placard	1	3	3	1	6	6	7	7				N		RAS	
Salle d'eau	1	1	3		6	6						N		RAS	
Chambre et placard	1	3	3	1	6	6	7	7				N		RAS	
Salle de bains	1	1	3		6	6						N		RAS	
Cuisine	1	3,1	3									N		RAS	

Garage	5	5	5	7	7			5			N	RAS
Cave	5	5	5	7	7			5			N	RAS
Terrasse	1	3	3	7	7			5			N	RAS

\*Un détail des états de conservations des matériaux est fournis en annexes I.4 et I.5 de ce présent rapport

Codifications (tableaux)	1 = carrelage / faïence / tomettes / marbre	4 = tapisserie	7 = métal / PVC
	20 moquette / 21 linoléum / dalle de sol	5 = maçonnerie	8 = faux plafond accessible
	3 = crépis / peinture / papier-peint / plâtre	6 = bois	9 = faux plafond inaccessible
Présence	A : Amiante	N : Absence d'amiante	±? : Probabilité de présence d'Amiante
Etat de conservation des Matériaux	Liés	BE (1) : Bon état	DL : Dégradations locales
	Non Liés	MND : Matériau(x) non dégradé(s)	MD : Matériau(x) dégradé(s)
Obligation matériaux de type Flocage, calofumage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	1	Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation	
	2	Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement	
	3	Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement	
Recommandation des autres matériaux et produits (résultat de la grille d'évaluation)	EP	Evaluation périodique	
	AC1	Action corrective de premier niveau	
	AC2	Action corrective de second niveau	
Autres	RAS	Rien à signaler	

#### G.b.1 / Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Pour biens en copropriétés : Dossier Technique Amiante / Etat Descriptif de Division.	non
Plans ou croquis / acte de propriété / anciens rapports portant sur l'amiante	non

#### G.b.2 / Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 24 décembre 2019 Date(s) et heure de visite de l'ensemble des locaux : 8 janvier 2020 à 14h00

#### G.b.3 / Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur

La mission de repérage s'est inspiré partiellement des prescriptions de la norme NF X 46-020.

#### G.b.4 / Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

### H Résultats détaillés du repérage

#### H.1.a / Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires

Matériaux ou produits contenant de l'amiante				
Local ou zone homogène	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Recommandations ou résultat *	Photo

\*Un détail des états de conservations des matériaux est fournis en annexes I.4 et I.5 de ce présent rapport

#### H.1.b / Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires

Matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante				
Local ou zone homogène	Identifiant + Description	Justification de non prélèvement	Recommandations ou résultat *	Photo

\*Un détail des états de conservations des matériaux est fournis en annexes I.4 et I.5 de ce présent rapport

#### H.1.c / Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse

Matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante après analyse		
Local ou zone homogène	Identifiant + Description	Photo

#### H.1.d / Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif et qui par nature ne contiennent pas d'amiante		
Local ou zone homogène	Identifiant + Description	Photo
Ensemble du bien	NAJ01 : Matériaux en PVC (qui par nature ne contiennent pas d'amiante)	

Signature du repérage n° A20010800012		
Date de la commande :	24 décembre 2019	Signature de l'opérateur et cachet de l'entreprise 
Visite effectuée le :	8 janvier 2020	
N° de contrôle :	20010800012	
Opérateur :	Julien LEBEAU	
Société :	Sarl MCTB	
Etat rédigé le :	8 janvier 2020	
Etat rédigé à :	Cannes	<small>Le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses.</small>
Remis au propriétaire le :	8 janvier 2020	



<b>Annexe I. 3 - Rapports d'essais</b>
Néant

<b>Annexe I. 4 - Liste des matériaux à évaluer pour déterminer leurs états de dégradations :</b>				
Numéro et détail du matériau ou produit	Numéro du dossier	Date de l'évaluation	Local ou zone homogène	Destination déclarée du local

<b>Annexe I. 5 - Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des flocages calorifugeages et faux plafonds contenant de l'amiante (liste A)</b>						
N° et détail du matériau ou du produit	Protection physique du matériau	Etat de dégradation	Protection physique du matériau	Niveau d'exposition du produit aux circulations d'air	Niveau d'exposition du produit aux chocs et vibrations	Résultat
Néant						

<b>Conclusion possible en fonction du Résultat de la grille d'évaluation de la liste A</b>	
Résultat 1* = il doit être réalisé une évaluation périodique de l'état de conservation du matériau	
Résultat 2* = il doit être réalisé une surveillance du niveau d'empoussièrément de la zone (résultat 2)	
Résultat 3* = il doit être réalisé des travaux de retrait ou de confinement du matériau dans un délai de 3 ans à compter de la remise de ce rapport	
*Voir détail au paragraphe I.9	

<b>Annexe I. 6 - Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B</b>					
N° Matériau ou Produit	Etat de conservation du matériau ou produit			Risque de dégradation lié à l'environnement du matériau	Type de recommandation
	Protection physique du matériau	Etat de dégradation	Etendue de la dégradation		

<b>Recommandation possible en fonction du Résultat de la grille d'évaluation de la liste B</b>	
EP = il est recommandé de faire une évaluation périodique du matériau*	
AC1 = il est recommandé de réaliser une action corrective de 1er niveau*	
AC2 = il est recommandé de réaliser une action corrective de 2ème niveau*	
*Voir détail au paragraphe I.9	

<b>Annexe I. 7 / Fiche d'identification et de cotation des prélèvements</b>		
Matériaux ou produits <i>ne contenant pas d'amiante</i> après analyse		
Numéro du prélèvement	Identifiant + Description	Photo

<b>Annexe I. 8 - Documents annexés au présent rapport</b>					
Liste des documents					
Référence	Nb de pages	Dénomination	Date d'édition / révision	Informations recueillies	Observations
Néant					

**Annexe I. 9 - Conséquences réglementaires et recommandations**

**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'empoussièrément 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'empoussièrément 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'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**

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

a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;

b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit 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 :

a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;

c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;

d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :

a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.

Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrément est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;

b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;

c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;

d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

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

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du Syndicat de Copropriété "LE PRINCE D'AZUR" poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat, Maître Serge BERTHELOT, Avocat membre de la SELARL LEGIS-CONSEILS, rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

### **- INFORMATION RELATIVE À LA PROTECTION CONTRE LES TERMITES ET INSECTES XYLOPHAGES**

L'adjudicataire est informé par l'Avocat poursuivant, en application des articles L. 133-6, L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages:

" En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 133-5, 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. "

Sur réquisition de l'Avocat rédacteur, la société MCTB, a établi le constat de détection termites le 8 janvier 2020, ci-après annexé.



# MCTB

Société assurée  
par



Techniciens certifiés par

QUALIPERT

QUALITÉ COMPÉTENCE

GINGER  
CATED

membre du GIE Termites  
Phare Expertises

L'EXPERT DU CONTRÔLE TECHNIQUE IMMOBILIER - Sociétaire sous contrat N° 7719246204 " Responsabilité Civile Professionnelle "  
Les Mandariniers A - 24, rue des Suisses - 06400 CANNES - tél. : 04 97 06 61 50- Fax : 04 97 06 61 59  
Site Internet : mctb.fr - email : info@mctb.fr

## Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 133-5, L. 133-6, L. 271-4 à L. 271-6, R. 133-1 et R. 133-7  
Arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites.  
Décret n°2006 - 1114 du 5 septembre 2006 (, R. 133-1 et R. 133-7 du C.C.H. / Ordonnance du 8 juin 2005  
Recherche effectuée selon la norme NF P 03-201 (20/02/2016)

### C1 - Référence du Demandeur / Mandataire

Nom : SCP LAMBERT et Associés  
Adresse : Maître VAN DE KERCKHOVE  
15, Square Mèrimé  
C.P & Ville : 06407 CANNES Cedex  
Qualité : Propriétaire  
Accompagnateur : Huissier

### B1 - Désignation du ou des bâtiments

Adresse : Le Prince d'Azur  
662 Route de Sera Capéou  
C.P & Ville : 06110 LE CANNET  
Désignation : Appartement, cave et garage  
Type : T2  
Etage : RDC  
Nombre de niveaux : 1  
Lot N° : 41  
Cave, lot N° : 34  
Garage, lot N° : 20  
Sec. cadastrales : Nc

Situation au regard l'article L.133-5 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme : commune concernée

Nc = Non communiqué

### C2 - Désignation du propriétaire

Nom :  
Adresse : Le Prince d'Azur  
662 Route de Sera Capéou  
C.P & Ville : 06110 LE CANNET

### D - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : LEBEAU Julien  
Entreprise : Sarl M.C.T.B.  
Adresse : 24, rue des Suisses  
C.P & Ville : 06400 CANNES  
N° de SIREN : 412 860 180 RCS de Cannes  
Assurance : AXA au 06/08/20  
N° de police : RCP n° 56 931 364

Certificat de compétence délivré par QUALIXPERT (17 Rue Borrel, 81100 Castres), Depuis le 24/10/2012 sous le n° C2028.

**Observations :** La description du bien a été réalisée dans le sens inverse des aiguilles d'une montre. Pour toute partie d'immeuble non contrôlée, le propriétaire devra rendre l'accès sécurisé possible et nous contacter pour un complément de repérage.

Paragraphe A

Date du contrôle : 8 janvier 2020  
Opérateur de diagnostic : Julien LEBEAU  
N° de contrôle : T 20010800012  
Durée du contrôle : 40 minutes

Conformément à l'article L-271-6 du CCH le technicien ayant réalisé le présent diagnostic n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.

### CONCLUSION (Paragraphe F)

Absence d'indices d'infestation de termite sur le bâti le jour de la visite.

### Constatations diverses (rappel paragraphe I) :

Néant

Ce contrôle est valable le jour du contrôle et est utilisable moins de 6 mois pour toute transaction immobilière

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Cannes le 08 janvier 2020



Seul le document original pourra être annexé à l'acte authentique

Ce rapport n'a ni valeur probante ni valeur juridique. 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

**E 1/1 - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visés et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ce qui ne le sont pas :**

BÂTIMENTS et parties de bâtiments visités (1)	OUVRAGES, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)										Résultat du diagnostic d'infestation (termites) et type de termites en cause (3)
	Revêtement de sols (plancher)	Revêtement de murs (maçonnerie)	Revêtement de plafonds	Plinthes	Dernier de portes (boiserie)	Ouvrage de portes (boiserie)	Dernier de fenêtres (boiserie)	Ouvrage de fenêtres (boiserie)	Plinthes (charpente) Menuiserie	Ouvrage	
Séjour et placard	1	3	3	1	6	6	7	7		5	Absence d'indice
Salle d'eau	1	1	3		6	6				5	Absence d'indice
Chambre et placard	1	3	3	1	6	6	7	7		5	Absence d'indice
Salle de bains	1	1	3		6	6				5	Absence d'indice
Cuisine	1	3,1	3							5	Absence d'indice
Garage	5	5	5		7	7				5	Absence d'indice
Cave	5	5	5		7	7				5	Absence d'indice
Terrasse	1	3	3		7	7				5	Absence d'indice

Constatations diverses (voir paragraphe I)

Codifications (tableaux)	1 = carrelage / faïence / tomettes / marbre	4 = tapisserie	7 = métal / PVC
	20 = moquette / 21 = linoléum	5 = maçonnerie / blocs de béton	8 = faux plafond accessible
	3 = crépis / peinture / papier peint / plâtre	6 = bois	9 = faux plafond inaccessible

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.  
 (2) Identifier notamment : ossature, mur, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpente.  
 (3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.  
**Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.**

PV = Petite Vrillette(4) (*Anobium punctatum*)  
 HB = Capricorne des maisons (5) (*Hydrotrupes bajulus*)  
 VB = Vrillette des bibliothèques (4) (*Nicobium castaneum*)  
 (4) ou autres agents type Lyctus, Grosse Vrillette, Charançon...  
 (5) ou Capricorne des chênes

**G - Identification des bâtiments et parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visités et justification**  
 Néant

**H - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :**  
 Les faces des huisseries de porte, en contact avec la structure des murs et des cloisons et des panneaux de plâtre n'ont pas été contrôlées par manque d'accessibilité. Le solivage du plancher bas des combles et des planchers cachés d'un côté par le revêtement de sol et de l'autre par le revêtement des plafonds des pièces. Les parties des caissons bois des murs des combles et les solives dans les combles cachés par l'isolant. Les parties d'ouvrage, éléments en bois, ou contenant de la cellulose inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction. La structure des murs et cloisons de l'immeuble n'a pas été contrôlée, car cachée par les panneaux de plâtre intérieur. Les éléments en bois des plafonds, des murs, des sols cachés par du mobilier ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité. Les faces des parquets en bois sont innaccessibles car recouverts par des revêtements de sols comme les plastiques collés, les moquettes collées et les carrelages.

NOTE 1 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

**J - Moyens d'investigation utilisés**  
 Examen visuel et sondage mécanique systématique à l'aide d'un poinçon ou d'une lame de couteau des parties visibles et accessibles : recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois, examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.), examen des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.), recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.). Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations, d'une lampe, loupe et d'une échelle le cas échéant. A l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

**I - Constatations diverses (pour la localisation voir la partie tableaux, colonne constatations diverses en page précédente) (pour l'identification de la pathologie se référer à la légende du tableau (4) et (5)):**  
 Néant

**B 2 - Informations diverses et documents collectés auprès du donneur d'ordre et documents fournis**  
 Selon le donneur d'ordre, le bien n'a pas fait l'objet d'un traitement antérieur contre les termites et il n'a pas connaissance de la présence de termites dans le bâtiment. Absence de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH car la date de dépôt de la demande de permis de construire ou de la date d'engagement des travaux est postérieure au 01/11/2016.

**K - Informations diverses (rappel contrat de mission) et notes**

**Note 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.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation. Pour faciliter cette déclaration, un modèle de déclaration peut vous être fourni sur demande. Ce document devra être envoyé au Maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou bien déposée contre décharge du Maire.

**Note 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.

**Note 4** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par LCC Qualixpert - 17 rue Borrel - 81100 CASTRES

**Note 5** Un modèle de rapport est fixé par arrêté.

**Divers** : Le présent contrôle ne porte que sur les éléments visibles et accessibles.

Les éléments cachés par du mobilier (aux plafonds, murs, sols...), des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de la cellulose, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en bois, ou contenant de la cellulose inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction, exemples :

- La structure des murs et cloisons de l'immeuble car cachée par le clin extérieur et les panneaux de plâtre intérieur.
- Les chevrons de la charpente qui sont cachés par des éléments de la charpente ou par l'isolation.
- Le solivage du plancher bas des combles et des planchers caché d'un côté par le revêtement de sol et de l'autre par le revêtement des plafonds des pièces.
- Les parties des caissons bois des murs des combles cachés par l'isolant.
- Les faces des parquets bois cachées par des revêtements de sols (ex : plastique collé, moquette collée, carrelage...)
- Les faces des plinthes bois, des huisseries de porte et des dormant de fenêtres en contact avec la structure des murs et des cloisons et des panneaux de plâtre

Le contrôle est visuel et avec un sondage mécanique des bois mis en œuvre (visibles et accessibles). Ce sondage s'avère sans destruction sauf si l'on découvre la présence d'insectes et/ou si l'on recherche une activité et l'étendue des dégradations.

La mission a été réalisée sur le bâti et le non bâti (limité à 10 m de distance par rapport à l'emprise du bâtiment). Elle se limite aux pathologies des bois d'œuvre de l'ensemble immobilier, sur les parties visibles et accessibles le jour du contrôle sans dépose de revêtements muraux, sols ou faux plafond, sans manutention d'objets encombrants, sans déplacement de meubles, appareils électroménager, sans dégradations lourdes, sans destructions, hormis nécessité demandant l'autorisation du propriétaire. L'accessibilité des charpentes visibles seulement par détuilage, nécessite l'accord écrit du client et reste à sa charge.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux, l'intérêt étant de signaler l'état défectueux, la présence ou l'absence des insectes, voire des champignons du bois dans l'immeuble, d'établir un état relatif à la présence termites.

Pour les vides sanitaires, caves, appentis, jardin, etc., et vue le risque élevé d'infestation, il est indispensable de débarrasser sans délai les bois et autres objets contenant de la cellulose ou de l'amidon.

Une copie du contrat de mission accepté par le client (paragraphe C) est joint en annexe.

Le présent « état relatif à la présence de termites dans le bâtiment » ne porte que sur les parties privatives, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par présence de termites, ne pourra être stipulée que pour les parties privatives visitées. Seul « l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment » des parties communes de l'immeuble, annexé l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, permettra de stipuler la clause d'exonération pour vice caché pour les parties communes.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du Syndicat de Copropriété "LE PRINCE D'AZUR" poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat, Maître Serge BERTHELOT, Avocat membre de la SELARL LEGIS-CONSEILS, rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

### **- INFORMATION RELATIVE À L'ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ**

Sur réquisition de l'Avocat rédacteur, la société MCTB, a établi l'état de l'installation intérieure d'électricité le 8 janvier 2020, ci-après annexé.



# MCTB

Société assurée  
par



Techniciens certifiés par

QUALIXPERT



GINGER  
CATED



L'EXPERT DU CONTROLE TECHNIQUE IMMOBILIER - Sociétaire sous contrat N°7719246204 \* Responsabilité Civile Professionnelle \*  
Les Mandariniers A - 24, rue des Suisses - 06400 CANNES - tél. : 04 97 06 61 50 - Fax : 04 97 06 61 59  
Site Internet : mctb.fr - email : info@mctb.fr

## Etat de l'installation intérieure d'électricité

### Textes réglementaires de référence

Décret n°2008-384 du 22 Avril 2008 - Arrêté du 10/08/2015, arrêté du 28 septembre 2017, norme NF C16-600 Juillet 2017, code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R 134-10 à R 134-13, L 134-7 et L 271-6.

<b>2 Identification du donneur d'ordre</b>		<b>2 bis Identité du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances</b>	
Nom :	SCP LAMBERT et Associés	Nom :	
Adresse :	Maitre VAN DE KERCKHOVE 15, Square Mérimé	Adresse :	Le Prince d'Azur 662 Route de Sera Capéou
C.P & Ville :	06407 CANNES Cedex	C.P & Ville :	06110 LE CANNET
Tel. / email :		Accompagnateur :	Huissier
Qualité :	Propriétaire		
<b>1 Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances</b>		<b>3 Identité de l'opérateur de diagnostic ayant réalisé l'intervention et signé le rapports</b>	
Adresse :	Le Prince d'Azur 662 Route de Sera Capéou	Nom et prénom :	LEBEAU Julien
C.P & Ville :	06110 LE CANNET	Entreprise :	Sarl M.C.T.B.
Désignation :	Appartement	Adresse :	24, rue des Suisses
Type :	T2	C.P & Ville :	06400 CANNES
Etage :	RDC	N° de SIREN :	412 860 180 RCS de Cannes
Lot / Réf. Cadastre :	41	Assurance :	AXA au 06/08/20
An. de construction :	Inconnue	N° de police :	RCP n° 56 931 364
An. de l'installation :	Inconnue	Certificat de compétence délivré par QUALIXPERT (17 Rue Borrel, 81100 Castres). Depuis le 22/09/2013 sous le n° C2028.	
Distributeur :	Inconnu	Valeur de la résistance de terre :	L'absence d'alimentation de l'installation ne nous permet pas de mesurer la valeur de la résistance de terre.
Alimentée :	Non	Nc : Non communiqué	
Tableau(x) :	Démontable(s)		
Protection :	Interrupteur. disjoncteur avec fonction principale AGCP :		
	différentielle de 500 mA.		
<b>Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification (H)</b>			
Néant			
<b>4 Limites du domaine d'application du diagnostic</b>			
<p>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.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros oeuvre ou le second oeuvre 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) ;</li> <li>* les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;</li> <li>* inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.</li> </ul>			

## 5 Conclusions relatives à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

	1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.
X	2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
	3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
	4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.
X	5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.
	6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Installations particulières :

	P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
	P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

Domaines	Numéro de l'article (1) et libellés et localisation (*) des anomalies	Numéro de l'article (2) et Libellés des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
2	B3.3.10 a / Au moins un socle de prise de courant placé à l'extérieur n'est pas protégé par un dispositif différentiel à haute sensibilité de 30 mA. (faire installer en tête d'installation un dispositif différentiel à haute sensibilité $\leq$ 30 mA).	
2	B3.3.6 a 1-2-3 / Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre ou comporte une broche de terre non reliée à la terre ou au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.	
	B5.3 a / Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms).	B.5.3.1 / Locaux contenant une baignoire ou une douche : la mesure compensatoire appliquée dans le cas où la valeur de la résistance électrique est supérieure à 2 ohms entre un élément effectivement relié à la LES et uniquement <ul style="list-style-type: none"> <li>• les huisseries métalliques de porte et de fenêtre</li> <li>• le corps métallique de la baignoire ou du bac à douche</li> <li>• la vidange métallique de la baignoire ou du bac à douche</li> </ul> est correctement mise en œuvre.
5	B7.3 d / L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible. (ex : sucres) (voir photos)	
Pour résumer et pour supprimer ou pour compenser la plupart des anomalies (#) : s'assurer de l'absence de matériels présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension -		

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

(1) Référence des anomalies selon la norme ou les spécifications techniques utilisées.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou les spécifications techniques utilisées.

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

### 8 Photos\*



\* Photos données pour exemples, elles permettent de localiser et/ou de montrer le type d'anomalies

### 6 Avertissement particulier

6.1 Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés (ne pouvant être contrôlés ultérieurement)	
Numéro de l'article (1) et Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
B3.3.1 b / Vérification des éléments constituant la prise de terre. B3.3.1 c / Vérification de l'interconnexion des prises de terre d'un bâtiment. B3.3.2 a / Vérification de l'existence du conducteur de terre. B3.3.2 b / Vérification de la section du conducteur de terre. B3.3.3 a / Vérification de la connexion du conducteur de terre, de la liaison équipotentielle principale ou du conducteur principal de protection, sur la borne ou barrette principale de terre. B3.3.4 b / Vérification de la section du conducteur de la liaison équipotentielle principale. B3.3.4.d / Vérification que la connexion du conducteur de la liaison équipotentielle principale sur les éléments conducteurs assure un contact sûr et durable dans le temps. B3.3.5 a / Vérification de l'existence du conducteur principal de protection. B3.3.5 / Vérification que les éléments constituant le conducteur principal de protection sont appropriés (non utilisation de canalisations de liquides ou de gaz).	L'ensemble des points de contrôles ne sont pas vérifiables car les éléments à contrôler ne sont pas visibles.
B 3.3.4 a Vérification que la connexion à la liaison équipotentielle principale de certaines canalisations métalliques de gaz, d'eau, de chauffage central et de conditionnement est visible	Les connexions ne sont pas visibles mais leurs continuités ont été mesurées.
B3.3.6 a3 / Vérification que tous les circuits comportent un conducteur de protection relié à la terre - B3.3.6 c / Vérification de la section du conducteur de protection dans l'ensemble des circuits.	Les points de contrôles ont été vérifiés uniquement dans leurs parties visibles au tableau de distribution.
B3.3.6 b / Vérification que des éléments conducteurs tels que canalisations de liquides ou de gaz ne sont pas utilisés comme conducteur de protection	Les canalisations ne sont pas visibles dans leur ensembles.
B4.3 h / Vérification de la présence de traces d'échauffement des sur les conducteurs ou les appareillages - B7.3 b / Isolant des conducteurs en bon état	Non vérifiable sur l'ensemble de l'installation.
B5.3 b / Vérification de la section du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire	La liaison équipotentielle supplémentaire est masquée
B5.3.d / Vérification des connexions du conducteur de liaison équipotentielle supplémentaire, sur les éléments conducteurs et/ou les masses et/ou la broche de terre du (des) socle(s) de prise de courant	Les connexions sont masquées mais la continuité a été réalisée.

6.2 Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés (pouvant être contrôlés ultérieurement)

Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés (libellés 1 et motifs) (Attention que si la case devant est cochée) :

<input type="checkbox"/>	Le démontage du capot du tableau électrique n'est pas réalisable. L'état apparent des conducteurs au niveau des connexions n'a donc pas été vérifié B4.3 h. L'adéquation entre le calibre des protections contre les surintensités et la section des conducteurs de l'ensemble des circuits n'a pu être vérifiée B4.3 e. La vérification que les dispositifs de protection contre les surintensités sont bien placés sur les conducteurs de phases (B4.3 a2) n'est pas réalisée. Les sections des conducteurs (B4.3.f 1 et 2) ne sont pas vérifiables.
<input checked="" type="checkbox"/>	L'installation n'était pas alimentée en électricité le jour de la visite, les vérifications de fonctionnement du ou des dispositifs de protection à courant différentiel résiduel n'ont pu être effectuées (B2.3.h et i), la vérification que les dispositifs de protections contre les surintensités sont bien placés sur les conducteurs de phases (B4.3 a2) n'a pas été réalisée. Il est impossible de s'assurer que l'ensemble de l'installation est protégée par un dispositif différentiel de 30 mA.

Pour les points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un OPERATEUR DE DIAGNOSTIC certifié lorsque l'installation sera alimentée.

(1) Références des numéros d'article selon l'Annexe C de la norme

6.3 Commentaires sur les circonstances lors du déroulement de la mission

-

7 Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil

7.1 Informations diverses

Numéro de l'article (1) et libellés des informations

**B.11 a 2 / Une partie seulement de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité  $\leq$  30 mA.**

**B11 b 1 / L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.**

**B11 c 1 / L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.**

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou les spécifications techniques utilisées.

7.2 Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Numéro de l'article (1) et libellés des constatations diverses

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou les spécifications techniques utilisées.

7.3 Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Numéro de l'article (1) et libellés des constatations diverses


(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou les spécifications techniques utilisées.

**9 Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité (Selon la norme NF C16 600) :**

**9.1 Anomalies et/ou constatations diverses relevées lors du diagnostic :**

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

**Les constatations diverses concernent :**

	Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic (voir 7.2))
<b>X</b>	Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés (voir 6)
	Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement (voir 7.3)

**9.2 Autres :**

<b>X</b>	La responsabilité du donneur d'ordre restera 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. La responsabilité de l'opérateur de diagnostic sera limitée aux points effectivement vérifiés. Le diagnostic ne porte pas sur le fonctionnement des installations électriques, mais sur son état apparent visant la sécurité des personnes et des biens.
----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Visite effectuée le : 8 janvier 2020</p> <p>N° de contrôle : 20010800012</p> <p>Opérateur : Julien LEBEAU</p> <p>Société : Sarl MCTB</p> <p>Etat rédigé le : 8 janvier 2020 à Cannes</p>	<p>Signature de l'opérateur et cachet de l'entreprise</p> 
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**8/ EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS**

<b>Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :</b>	
Correspondance avec le groupe d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
Domaine 1 (B.1)	<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.</p> <p><i>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.</i></p>
Domaine 2 (B.2 et B.3)	<p><b>Dispositif de protection différentiel 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.</p> <p><i>Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</i></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.</p> <p><i>L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</i></p>

Domaine 3 (B.4)	<b>Dispositif de 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. <i>L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.</i>
Domaine 4 (B.5 et B.6)	<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. <i>Son absence privilège, 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.</i> <b>Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche :</b> Les règles de mise en oeuvre 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. <i>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</i>
Domaine 5 (B.7 et B8.3.e)	<b>Matériels électriques présentant des risques de contact direct :</b> Les matériels électriques dont des parties nues 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.
Domaine 6 (B.8 sauf B8.3.e)	<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 normal du matériel, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
P1 / P2 (B.9)	<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 oeuvre 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.
P3 (B.10)	<b>Piscine privée ou bassin de fontaine :</b> Les règles de mise en oeuvre 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. <i>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</i>

(1) Référence des anomalies selon la norme ou les spécifications techniques utilisées.

J / Informations complémentaires	
Correspondance avec le groupe d'informations (2)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
(B.11)	<b>Dispositif (s) différentiel (s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie 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, etc.) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.
	<b>Socles de prise de courant de type à obturateurs :</b> 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.
	<b>Socles de prise de courant de type à puits (15mm minimum) :</b> La présence de puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou les spécifications techniques utilisées.

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du Syndicat de Copropriété "LE PRINCE D'AZUR" poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat, Maître Serge BERTHELOT, Avocat membre de la SELARL LEGIS-CONSEILS, rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

## **- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

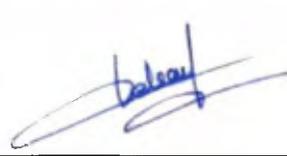
Conformément au Décret n°2006-1653 du 21 décembre 2006 le diagnostic de performance énergétique doit avoir moins de dix ans par rapport à la date de l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

En application de ce Décret et sur réquisition de l'Avocat rédacteur, la société MCTB, a établi le diagnostic de performance énergétique le 8 janvier 2020, ci-après annexé.



## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – Logement (6.1)

Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2005, Arrêté du 27 janvier 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2005, Arrêté du 17 octobre 2012, Arrêté du 24 décembre 2012

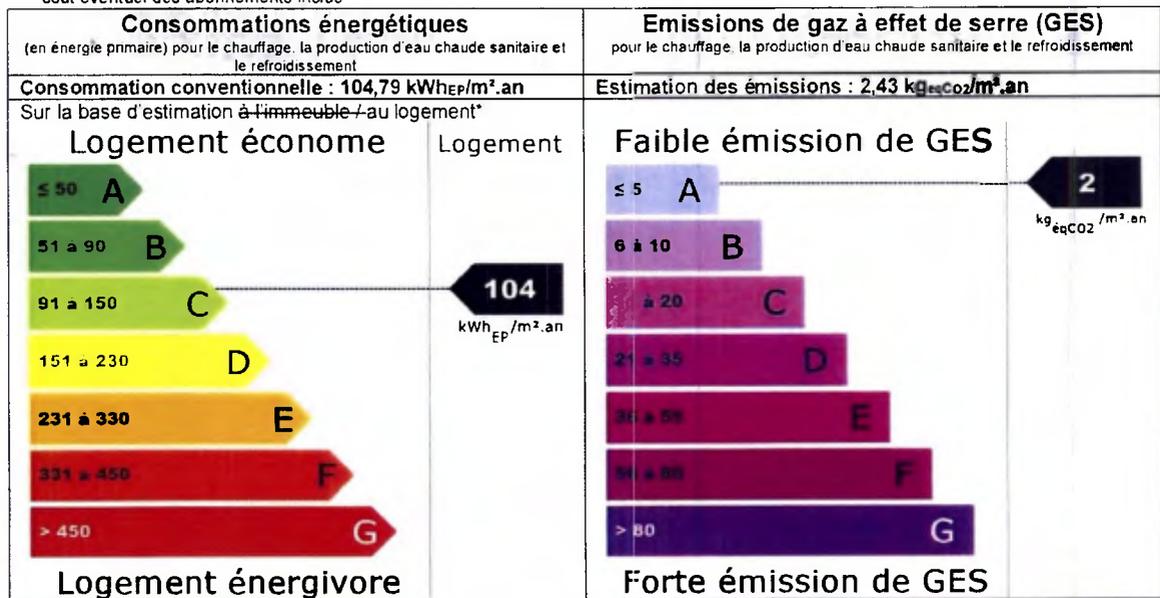
A INFORMATIONS GENERALES	
Date du rapport : 08/01/2020 N° de rapport : Valable jusqu'au : 07/01/2030 Type de bâtiment : Immeuble Collectif Nature : Studio Année de construction : 1990 Surface habitable : 87,61 m <sup>2</sup>	Diagnostiqueur : <b>LEBEAU Julien</b> Signature : 
Adresse : 199 chemin du Val Fleuri Immeuble 06250 MOUGINS INSEE : 6085 Etage : 2ème N° de Lot :	Référence ADEME : 2006V1000127D
Propriétaire : Nom : Adresse : Le Prince d'Azur 662 Route de Sera Capéou 06110 LE CANNET	Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :

### B CONSOMMATIONS ANNUELLES PAR ENERGIE

Obtenues par la méthode 3CL - DPE, version 1.3, estimée à l'immeuble / au logement\*, prix moyen des énergies indexés au 15/08/2015

	Consommation en énergie finale (détail par énergie et par usage en kWh <sub>EP</sub> )	Consommation en énergie primaire (détail par usage en kWh <sub>EP</sub> )	Frais annuels d'énergie (TTC)
Chauffage	Electrique 504.81	1 302.42	69,77 €
Eau chaude sanitaire	Electrique 2 703.39	6 974.73	296,29 €
Refroidissement	Electrique 350.44	904.14	55,09 €
<b>Consommations d'énergie pour les usages recensés</b>	<b>3 558.64</b>	<b>9 181.29</b>	<b>513.68 €<sup>(1)</sup></b>

<sup>(1)</sup> coût éventuel des abonnements inclus



\* rayer la mention inutile

## C DESCRIPTIF DU LOT À LA VENTE ET DE SES EQUIPEMENTS

C.1 DESCRIPTIF DU LOGEMENT							
TYPE(S) DE MUR(S)							
Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Epaisseur (cm)	Isolation		
Mur 1	Inconnu	9,65	Extérieur	Inconnue	Inconnue		
Mur 2	Inconnu	19	Circulation	Inconnue	Inconnue		
TYPE(S) DE TOITURE(S)							
Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Isolation			
Plafond 1	Inconnu	87,61	Local chauffé	Inconnue			
TYPE(S) DE PLANCHER(S) BAS							
Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Isolation			
Plancher 1	Inconnu	87,61	Local non chauffé	Inconnue			
TYPE(S) DE MENUISERIE(S)							
Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Présence de fermeture	Remplissage en argon ou krypton		
Porte 1	Bois Opaque pleine	2	Circulation - Circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur				
Fenêtre 1	Portes-fenêtres coulissantes, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 12 mm)	15,3	Extérieur	Oui	Non		
Fenêtre 2	Portes-fenêtres coulissantes, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 12 mm)	15,04	Extérieur	Oui	Non		
C.2 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET DE REFOIDISSEMENT							
TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE CHAUFFAGE							
Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Vieillesse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Pompe à chaleur air/air	Electrique		200,64%	NA		Non requis	Individuel
Types d'émetteurs liés aux systèmes de chauffage							
Soufflage d'air chaud (surface chauffée : 87,61 m <sup>2</sup> )							
TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE REFOIDISSEMENT							
Type de système	Surface climatisée (m <sup>2</sup> )						
Individuelle électrique	67,61						
C.3 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'EAU CHAUDE SANITAIRE							
TYPE(S) DE SYSTEME(S) D'EAU CHAUDE SANITAIRE							
Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Vieillesse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Chauffe-eau vertical	Electrique		54,28%	NA		Non requis	Individuel
C.4 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE VENTILATION							
TYPE DE SYSTEME DE VENTILATION							
Type de système	Menuiseries sans joint	Cheminée sans trappe					
Ventilation mécanique à extraction hygro-réglable	Non	Non					

C.4	DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES - AUCUN -
Quantité d'énergie d'origine renouvelable apportée au bâtiment :	Néant

## D NOTICE D'INFORMATION

### Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

### Consommation conventionnelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

### Conditions standard

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

### Constitution des étiquettes

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

### Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

### Chauffage

- **Régulez et programmez :** La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs convecteurs...) cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

### Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez **régulièrement** le logement.

### Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

### Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement.

Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

### Variations des conventions de calcul

#### et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

### Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure et utilisées dans la maison.

### Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

### Autres usages

#### Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

#### Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

#### Électroménager (cuisson, réfrigération...):

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

#### Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

## E RECOMMANDATIONS D'AMÉLIORATION ÉNERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie.

Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres.

Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte.

Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises.

Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux en vigueur.

Projet	Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. conventionnelle en kWhEP/m <sup>2</sup> .an	Effort investissement	Economies	Rapidité du retour sur investissement	Credit d'impôt
Simulation 1	Maintenir et entretenir les volets existants. Un volet c'est moins de consommations de chauffage en hiver, plus de confort en été et plus de sécurité.	104.79				
Simulation 1	Il faut fermer les volets en hiver la nuit afin de limiter les déperditions de chaleur et en été la journée afin de limiter les apports solaires.	104.79				
Simulation 2	Installation d'une VMC Hygroréglable type A	104.79	€€			

Legende		
Économies	Effort d'investissement	Rapidité du retour sur investissement
★ : moins de 100 € TTC/an ★★ : de 100 à 200 € TTC/an ★★★ : de 200 à 300 € TTC/an ★★★★ : plus de 300 € TTC/an	€ : moins de 200 € TTC €€ : de 200 à 1000 € TTC €€€ : de 1000 à 5000 € TTC €€€€ : plus de 5000 € TTC	⦿⦿⦿⦿ : moins de 5ans ⦿⦿⦿ : de 5 à 10 ans ⦿⦿ : de 10 à 15 ans ⦿ : plus de 15 ans

**Commentaires :**

Néant

**Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.**

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : [http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste\\_eie.asp](http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp)

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !

[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

Pour plus d'informations : [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr) ou [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)

**F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR**



**Etablissement du rapport :**

Fait à CANNES le 08/01/2020

Cabinet : MCTB

Désignation de la compagnie d'assurance : AXA

N° de police : 7719246204

Date de validité : 01/08/2020

Date de visite : 08/01/2020

Nom du responsable :

Le présent rapport est établi par **LEBEAU Julien** dont les compétences sont certifiées par : **QUALIXPERT**

17, Rue Borrel 81100 CASTRES

N° de certificat de qualification : C2028 Date d'obtention : 03/09/2013

Référence du logiciel validé : <b>Analysimmo DPE 3CL-2012</b>		Référence du DPE : <b>2006V1000127D</b>	
<b>Diagnostic de performance énergétique</b> fiche technique			
<p><b>Cette page recense les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique. En cas de problème, contacter la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifié (diagnostiqueurs application développement-durable.gouv.fr)</b></p>			
Catégorie	Donnée d'entrée	Valeur renseignée	
Généralités	Département	06 - Alpes Maritimes	
	Altitude	144 m	
	Type de bâtiment	Immeuble collectif	
	Année de construction	1990	
	Surface habitable	87,61 m <sup>2</sup>	
	Nombre de niveaux	1	
	Hauteur moyenne sous plafond	2,5 m	
	Nombre de logements du bâtiment	1	
Enveloppe	Caractéristiques des murs	Mur 1 : Inconnu, Epaisseur (cm) : pas de valeur, Surface (m <sup>2</sup> ) : 9,66, U (W/m <sup>2</sup> K) : 0,56, Donne sur : Extérieur, Coefficient de réduction des déperditions : 1, Inertie lourde ; Isolation inconnue Mur 2 : Inconnu, Epaisseur (cm) : pas de valeur, Surface (m <sup>2</sup> ) : 19, U (W/m <sup>2</sup> K) : 0,56, Donne sur : Circulation, Coefficient de réduction des déperditions : 0, Inertie lourde ; Isolation inconnue	
	Caractéristiques des planchers	Plancher 1 : Inconnu, Surface (m <sup>2</sup> ) : 87,61, U (W/m <sup>2</sup> K) : 0,67, Donne sur : Local non chauffé, Coefficient de réduction des déperditions : 0, Isolation inconnue	
	Caractéristiques des plafonds	Plafond 1 : Inconnu, Surface (m <sup>2</sup> ) : 87,61, U (W/m <sup>2</sup> K) : 0,44, Donne sur : Local chauffé, Coefficient de réduction des déperditions : 0, Inertie lourde, Isolation inconnue	
	Caractéristiques des baies	Fenêtre 1 : U (W/m <sup>2</sup> K) = 3,1, Surface (m <sup>2</sup> ) : 3,15, Nombre : 2, Donne sur : Extérieur, Coefficient de réduction des déperditions : 1, Orientation : Sud, Inclinaison : Verticale angle par rapport à l'horizontale à 75°, Type de vitrage : Double vitrage vertical épaisseur de lame : 12 mm, Type de menuiserie : Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique, Au nu intérieur, Largeur approximative des dormant : 5 cm, Sans rebord d'isolant autour des menuiseries, Type de paroi vitrée : Portes-fenêtres coulissantes, Type de fermeture : Fermeture sans ajours en position déployée, volets roulants Alu. Fenêtre 2 : U (W/m <sup>2</sup> K) = 3,1, Surface (m <sup>2</sup> ) : 5,04, Donne sur : Extérieur, Coefficient de réduction des déperditions : 1, Orientation : Sud, Inclinaison : Verticale angle par rapport à l'horizontale à 75°, Type de vitrage : Double vitrage vertical épaisseur de lame : 12 mm, Type de menuiserie : Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique, Au nu intérieur, Largeur approximative des dormant : 5 cm, Sans rebord d'isolant autour des menuiseries, Type de paroi vitrée : Portes-fenêtres coulissantes, Type de fermeture : Fermeture sans ajours en position déployée, volets roulants Alu.	
	Caractéristiques des portes	Porte 1 : U (W/m <sup>2</sup> K) = 3,5, Surface (m <sup>2</sup> ) : 2, Donne sur : Circulation, Coefficient de réduction des déperditions : 0, Type de porte : Opaque pleine, Type de menuiserie : Bois, Au nu intérieur, Largeur approximative des dormant : 5 cm	
	Caractéristiques des ponts thermiques	Total des liaisons Plancher bas - Mur : 0 m Total des liaisons Plancher intermédiaire - Mur : 0 m Total des liaisons Plancher haut lourd - Mur en matériau lourd : 0 m Total des liaisons Rafend - Mur : 0 m Total des liaisons Menuiseries - Mur : 0 m	
	Caractéristiques des ponts thermiques		
Systèmes	Caractéristiques de la ventilation	Ventilation mécanique à extraction hygroaléable	
	Caractéristiques du chauffage	Pompe à chaleur air/air ; Type de production : Individuel, Type d'énergie : Electrique, Type de combustible : Electrique Type d'installation : Installation de chauffage sans solaire, Chauffage principal Emetteur(s) associé(s) :	
	Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire	Chauffe-eau vertical, Type de production : Individuel, Type d'énergie : Electrique, Type de combustible : Electrique, Présence d'un ballon d'accumulation de 300 litres de volume de stockage, Production en volume habitable, Pièces alimentées non corrigées, installation individuelle	
	Caractéristiques de la climatisation	Individuelle électrique Surface climatisées : 87,61 m <sup>2</sup>	

Explication des écarts possibles entre les consommations issues de la simulation conventionnelle et celles issues des consommations réelles :  
Le calcul qui permet de déterminer l'étiquette énergétique est réalisé grâce à une méthode dite conventionnelle. Cette méthode utilise des données d'entrées (récoltées par le technicien) propres au bien et des données conventionnelles. Ces dernières correspondent par exemple à la période de chauffe, à une température de chauffe (18° + 1°), à une période de refroidissement, à une période d'absence (ex vacances en hiver et en été), à une occupation en fonction de la surface du bien (exemple pour le nb de douches par jour). L'utilisation du bien peut être bien différente des données d'entrées, exemple pour un bien en résidence secondaire, ou un bien chauffé au-delà des 18°, ou encore un petit nombre de personnes occupant une grande surface, toutes ces variantes peuvent expliquer les écarts relevés entre les consommations issues de la simulation conventionnelle et celles issues des consommations réelles. Les conditions météorologiques exceptionnelles (exemple neige) ou des microclimats peuvent eux aussi expliquer des écarts entre les 2 méthodes.

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :							
	Bâtiment à usage principal d'habitation						
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		DPE non réalisé à l'immeuble				
	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948	Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel quand un DPE a déjà été réalisé à l'immeuble	Appartement avec systèmes individuels de chauffage ou de production d'ECS ou collectifs et équipés de comptages individuels	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948	Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel
Calcul conventionnel		X			X		
Utilisation des factures	X		A partir du DPE à l'immeuble		X		X
							Bâtiment ou partie de bâtiment à usage principal autre que d'habitation

Pour plus d'informations :  
[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr), rubrique performance énergétique  
[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

L'adjudicataire devra faire son affaire personnelle de cette situation.

Aucun recours de ce chef ne pourra être exercé à l'encontre du Syndicat de Copropriété "LE PRINCE D'AZUR" poursuivant la vente, ni à l'encontre de son Avocat, Maître Serge BERTHELOT, Avocat membre de la SELARL LEGIS-CONSEILS, rédacteur du présent cahier des conditions de vente.

## **CLAUSES PARTICULIÈRES**

Les pièces de procédures suivantes :

### **Les diagnostics relatifs à la situation de l'immeuble au regard de la réglementation relative au plomb et aux installations intérieures de gaz**

Concernant ces biens immobiliers seront éventuellement annexés au cahier des conditions de vente ultérieurement.

Il est précisé que pour tout ce qui concerne la location-occupation, les renseignements d'urbanismes, erreurs dans la désignation du bien, les servitudes légales ou conventionnelles ou encore l'existence et la conformité des constructions ouvrages implantés sur le sol, aucun recours ne pourra être exercé par l'acquéreur éventuel pour quelque cause que ce soit à l'égard du créancier poursuivant comme aussi à l'encontre de l'Avocat rédacteur du Cahier des Conditions de vente.

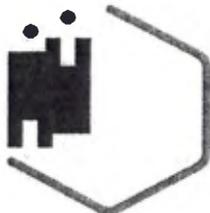
\*  
\*            \*

Tous les renseignements relatifs à la propriété sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant puisse être en aucune façon inquiété ou recherché à cet égard.

Le poursuivant déclare que son titre ne lui fournit aucun autre renseignement permettant d'établir la propriété des biens immobiliers saisis et que l'adjudication ne transmet à l'adjudicataire d'autres droits à la propriété que ceux appartenant au saisi.

\*  
\*            \*





## **Cahier des conditions de vente en matière de saisie immobilière**

*Extrait du Règlement Intérieur National  
de la profession d'avocat*

Article 12 et Annexe n°1  
Version consolidée – Mars 2019

**Annexe à l'article 12 du Règlement intérieur national de la profession d'avocat**

Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009

Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012

Modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil National des Barreaux du 17 novembre 2018 – JO 7 mars 2019

### ***Extrait du Règlement intérieur National de la Profession d'avocat***

#### **Article 12 – Déontologie et pratique de l'avocat en matière de ventes judiciaires**

*Modifié par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée au JO par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009*

##### ***Dispositions communes***

**12.1** L'avocat amené à rédiger un cahier des conditions de vente (saisie immobilière) ou un cahier des charges et conditions de vente (licitation), ou en matière de liquidation judiciaire, en vue de son dépôt au greffe, doit utiliser les clauses type ci-après annexées portant dispositions générales pour ces actes, sous réserve d'une modification qui serait nécessitée par une particularité tenant à la nature de l'affaire, le statut des parties, ou la situation des biens.

##### ***12.2 Enchères***

Article Modifié par DCN n°2018-002, AG du Conseil National des Barreaux du 17 novembre 2018 – JO 7 mars 2019

L'avocat doit s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

L'avocat ne peut porter d'enchères pour des personnes qui sont en conflit d'intérêts.

L'avocat ne peut notamment porter d'enchères pour un même bien pour le compte de plusieurs mandants.

Lorsqu'un avocat s'est rendu adjudicataire pour le compte d'une personne, il ne peut accepter de former une surenchère au nom d'une autre personne sur cette adjudication, à défaut d'accord écrit de l'adjudicataire initial.

En cas d'adjudication d'un lot en copropriété ou dépendant d'une Association Syndicale Libre, il appartient à l'avocat poursuivant de le notifier au syndic de copropriété ou au gérant de l'Association syndicale Libre.



*Ordre des Avocats  
au Barreau  
de Grasse*

# **SAISIE IMMOBILIERE CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE<sup>1</sup>**

## **CHAPITRE IER : DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1ER – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

### **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

### **ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

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

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

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

### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

#### **Conseil national des barreaux**

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

#### **ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

#### **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L.331-1 du code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

#### **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

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

### **CHAPITRE II : ENCHERES**

#### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

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

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

## **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 euros.

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

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

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

## **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

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

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

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

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

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

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

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

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

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

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

### **Conseil national des barreaux**

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

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

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

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

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

### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L.331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

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

### **ARTICLE 14 – VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des procédures civiles d'exécution . Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du Code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

## **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

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

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

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

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

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

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

## **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

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

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

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

## **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

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

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

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

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

## **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au Service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

### **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère. S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

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

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

### **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

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

7

#### **Conseil national des barreaux**

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

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

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

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

## **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375-1° du code civil.

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

## **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R.331-1 à R.334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

## **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

### **Conseil national des barreaux**

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

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

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

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

*Approuvé par le Conseil de l'Ordre le 7 mars 2019*